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

## Art. 1.1 Destination et nombre de logement

1. Le PAP QE « Zone d’habitation 1 » est destiné à l’habitation.

Il est subdivisé comme suit:

* [HAB-1•II] = maison unifamiliale.
* [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. Un seul logement intégré par maison unifamiliale et une seule habitation légère par parcelle occupée par une maison unifamiliale sont autorisées. Un logement intégré a une surface habitable de 60 m2 maximum.

En cas de parcelle libre de toute construction principale au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l’Art. 16.

1. Y sont également autorisées les affectations suivantes:

* Dans les bâtiments marqués comme « construction à conserver » et/ou « gabarit d’une construction existante à préserver », qui est maintenu, du « secteur et élément protégé d’intérêt communal – environnement construit "C" », sous certaines réserves des logements supplémentaires sont admis; Pour les transformations de maisons d’habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80 m2 de surface habitable nette au minimum.
* les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, avec un maximum de 250 m2 de surface constructible brute par unité;
* les crèches et mini-crèches uniquement autorisées aux abords des chemins repris;
* les constructions et les établissements d’utilité publique.

1. Dans le cadre d’un lotissement de terrains en vertu de l’Art. 10, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d’au maximum quatre maisons en bande avec une longueur maximale totale des façades des constructions principales de 28,00 mètres.

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

## Art. 1.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les maisons d’habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d’habitation unifamiliale.

## Art. 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 28.

### Art. 1.3.1 Recul avant

1. Le recul avant est de 3,00 à 6,00 mètres. Par dérogation, le recul avant peut être adapté jusqu’à la moyenne des reculs avant des constructions principales sur les parcelles voisines, en appliquant une marge de tolérance d’au maximum 1,00 mètre.
2. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 6,00 mètres, voir l’Art. 23.

### Art. 1.3.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires, ainsi que les marquises, comprises) est de 3,00 mètres.
2. Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.
3. L’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d’une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.
4. Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.
5. Par dérogation au premier alinéa de cet article les constructions principales peuvent être implantées sur les limites cadastrales latérales de deux places à bâtir adjacentes si le recul d'une façade existante se trouve à une distance égale ou inférieure à 1,90 mètre, mesurée au milieu de la construction.
6. Dans les reculs latéraux minimaux, de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, marquise, 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 1,20 mètre.
7. Le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre. Les sous-sols peuvent être commun et/ou avoir un accès carrossable commun.
8. Le recul latéral d’une construction peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

### Art. 1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation 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. Dans le recul arrière, une construction légère sur pilier peut être accolée à la construction principale, voir l’Art. 21.

Le recul arrière d’une construction peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

### Art. 1.3.4 Dérogation

1. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut autoriser le maintien du recul existant par rapport au domaine public, à condition de garantir un espace de circulation minimal de 1,00 mètre.
2. Le bourgmestre peut accorder une dérogation dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

## Art. 1.4 Gabarit des constructions principales

### Art. 1.4.1 Profondeur

1. Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l’exception des maisons unifamiliales isolées qui ont une profondeur maximale de 15,00 mètres.
2. Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 12,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Y peut être accolé une construction légère sur pilier, voir l’Art. 21.

1. Le sous-sol de la construction principale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

### Art. 1.4.2 Nombre de niveaux

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

### Art. 1.4.3 Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est de:

* 7,00 mètres à la corniche, et
* 12,00 mètres au faîte.

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

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 31. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l’Art. 23 et l’Art. 22.

1. Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

### Art. 1.4.4 Largeur

Les maisons unifamiliales accolées et jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres. Les maisons unifamiliales en bande accolées des deux côtés ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres.

Les maisons unifamiliales isolées ont une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,50 mètres au minimum, s’il s’avère que la largeur minimale rend impossible la construction d’une parcelle présentant toutes les caractéristiques d’un terrain à bâtir.

### Art. 1.4.5 Toitures

1. La toiture de la construction principale peut être:

* à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 30 et 42 degrés,
* à pente unique, uniquement pour une annexe accolée, avec une pente maximale de 35 degrés.

Les toitures bombées et de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

1. 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, à l’exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d’énergie renouvelable. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

1. Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 19.
2. La toiture d’un volume annexe peut être plate, si:

* l’annexe est souterraine, ou si
* il est accolé à une construction principale,
* l’emprise au sol de l’annexe n’excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée,
* la surface de la façade de l’annexe est égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue); une seule façade est visible à partir du domaine public et est implantée dans le même plan que la façade principale,
* les prescriptions concernant l’alignement, les reculs et la profondeur sont respectées et si l’acrotère de l’annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption.

1. Les toitures terrasses sont admises sur les dépendances souterraines et sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le 2ème étage d’une construction accolée ayant une toiture plate.

### Art. 1.4.6 Façades

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

L’utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n’est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalet » sont interdites.

1. Les avant-corps sont admis sur les façades hors-sols avant et arrière, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 0,75 mètre. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l’Art. 1.3 d’au maximum 0,50 mètre; sans pour autant empiéter sur le domaine public.

# Art. 8 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles à titre indicatif

Constructions principales – des PAP QE « Zones d'Habitation 1, Zone Mixte – villageoise et Zone Mixte- rurale » (En dehors des secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **HAB-1** | **MIX-v** | **MIX-r** |
| Destination et nombre de logements max | Maison unif. + log intégré log. intégré max. 60 m2  Commerce, service – 250 m2  Crèche autorisée uniquement le long des chemins repris | Maison unif. + log intégré log. intégré max. 60 m2  Habitation collective: 4 log. max  Commerce, service, hôtel, restaurant – max 250 m2 Loisirs, service adm. ou prof. – max 500 m2 | Maison unif. + log intégré log. intégré max. 60 m2  Construction agricole Commerce -max 100 m2, et hébergement – max 4 chambr. lié à l’activité agricole  Crèche interdite |
| Agencement | Maisons unif. isolées, jumelées ou groupées en bande | Maisons unif. isolées, jumelées ou groupées en bande Maison plurifam - uniq. accolée à maison unifamiliale  lotissement largeur de plus de 50,00 mètres: mixité de logement : min 40% maison unifamiliale | Maisons unif isolées, jumelées ou groupées en bande |
| **Marges de reculement** | | | |
| Recul avant min | alignement existant, sans construction: entre 3,0 à 6,0 m  si accès carrossable: min 6,0 m | | |
| Recul latéral min. | 0,0 ou 3,0 m | 0,0 ou 3,0 m  habitation collective - recul de 2,0 m à côté de rampe | 0,0 ou 3,0 m |
| dans recul latéral | Garage dans un recul d’une maison unif. isolée, car-port et emplacement sans recul latéral | | |
| Recul arrière min. | 10,0 m | 8,0 m | 8,0 m |
| profondeur garantie de 10,0 m pour maison unifamiliale avec recul arrière de 6,0 m | | |
| dans recul arrière | Abri jardin et similaire uniquement | | |
| **Gabarit des constructions principales** | | | |
| Profondeur max.:  rez-de-chaussée OU étages mais. unif. isolée  étages mais. jumel/accol  sous-sol - un niv max | 15,0 m  véranda et similaire comprise  max 12,0 m  20,0 m | 15,0 m  véranda et similaire comprise  max 12,0 m  20,0 m | 15,0 m  véranda et simiIaire comprise  max 12,0 m  20,0 m |
| Secteur protégé "C": construction existante | | |
| Largeur des façades min | Maison unif: isolée 8,0 m; jumelée ou accolée 7,0 m, en bande 6,0 m (milieu) | | |
|  | Maison plurifamiliale:  max 22,0 m |  |
| Nombre de niveaux max. | 2 niv. pleins + 1 niv - comble avec max. 60% + 1 sous-sol | | |
| Hauteur max:  Corniche  faîte | 7,0 m  12,0 m | | |

Règles applicables aux PAP QE des zones d’habitations et des zones mixtes

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

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

## Art. 14.1 Gabarit des constructions

### Art. 14.1.1 Profondeur

1. La profondeur maximale des constructions principales est de 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur totale de la construction peut atteindre 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Pour les « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale définie dans les Art. 1.4.1, Art. 2.4.1 et Art. 3.4.1, le bourgmestre peut autoriser:

* un changement d’affectation uniquement pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.
* le maintien de la profondeur de la « construction à conserver », par dérogation à la définition de la zone respective.

### Art. 14.1.2 Nombre de niveaux

1. Dans les combles (un niveau sous la toiture) d’une maison plurifamiliale, seul le dernier étage d’un duplex ou d’une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) y est autorisé.

## Art. 14.2 Toiture

1. La toiture d’une construction doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l’Art. 19 sont d’application.
2. La corniche des « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver » n’est pas interrompue. La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l’alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.
3. L’implantation et la largeur des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur 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.
4. 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 et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.
5. Les panneaux solaires thermique et/ou photovoltaïque) 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 doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Les panneaux solaires doivent constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture et ne peuvent en aucun cas être installés en escalier.

1. Par dérogation au point a), la toiture d’un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, voir le point d) des articles 1.4.5, 2.4.5 et 3.4.5 .

## Art. 14.3 Façade

1. Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l’Art. 32.

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. Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point d) des articles 1.4.5, 2.4.5 et 3.4.5 du présent règlement peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

1. Les panneaux solaires en façade sont interdits.
2. 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 ».
3. Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

## 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 être accordée 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. Seuls sont autorisés 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. 15 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d’habitation 1, 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. 16 Habitations légères

1. La réalisation d’habitations légères est uniquement admis dans les PAP QE qui autorisent explicitement l’implantation d’habitations légères.
2. Une habitation légère est réservée à l’habitation permanente uniquement. Aucune activité artisanale, commerciale, professionnelle ou similaire n’y est autorisée.
3. Au maximum un raccordement à la canalisation et aux réseaux techniques dans le domaine public sont admis par parcelle.

## Art. 16.1 Lotissement

Lors d’un lotissement de terrain, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit également permettre la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, en application des prescriptions afférentes du PAG et du PAP QE.

## Art. 16.2 Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

## Art. 16.3 Fondations et sous-oeuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l’exception des fondations ponctuelles n’excédant pas une profondeur d’un mètre.

## Art. 16.4 Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n’est prescrite.

## Art. 16.5 Implantation et reculs

1. Les habitations légères sont implantées de manière isolée. Si une parcelle est déjà occupée par une maison unifamiliale, l’habitation légère doit être implanté dans le recul latéral de celle-ci. L’implantation d’habitations légères en deuxième position, dans le recul arrière ou le recul avant de la construction principale est interdite.
2. Les habitations légères doivent respecter un recul postérieur minimal de 5,00 mètres et des reculs latéraux minimal de 3,00 mètres.
3. L’habitation légère doit respecter une distance de quatre mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle.
4. Le cas échéant, ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur de la terrasse de l’habitation légère si cette terrasse est aménagée dans les espaces à respecter entre les constructions, évoqués aux points précédents.

## Art. 16.6 Hauteur et nombre de niveaux

1. La hauteur hors tout ne peut dépasser les 5,80 mètres à partir du niveau du terrain existant.
2. Le nombre de niveaux est de deux au maximum.

## Art. 16.7 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton. Les jardins en gravier sont interdits.

## Art. 16.8 Types de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

## Art. 16.9 Dispositions relatives aux emplacements de stationnement

1. Le nombre d’emplacements de stationnement à réaliser est à déterminer conformément à l’article sur les emplacements de stationnement dans la partie écrite du PAG. À cette fin, une habitation légère est à considérer comme un logement intégré.
2. Les emplacements de stationnements sont à aménager de manière non scellée.

## Art. 16.10 Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s’appliquent pas pour les habitations légères, à l’exception, le cas échéant, des dispositions portant sur les constructions à préserver et des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver.

## Art. 16.11 Dispositions spécifiques

1. Les prescriptions de la présente partie écrite ne s’appliquent pas aux habitations légères en tant que tel, qui sont régies par les dispositions du présent article. Toutefois les parcelles concernées respectivement les maisons unifamiliales présentes sur le terrain en question doivent respecter les prescriptions de la présente partie écrite.
2. Une dérogation peut être accordée dans les cas d’impossibilité d’observer les prescriptions du présent règlement.

# Art. 17 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. 18 Constructions groupées

1. L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Certains locaux ou installations peuvent être 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). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade doivent être respectés.

# Art. 19 Rez-de-chaussée

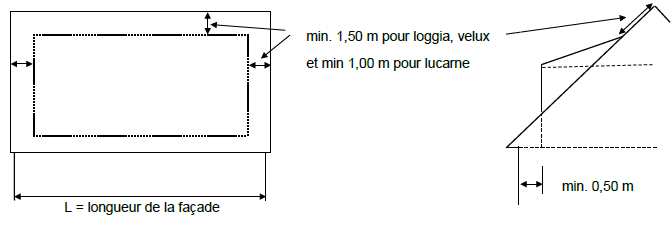
1. Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne inférieure ou égale à 10%, le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante. Le niveau du rez-de-chaussée peut être à 0,00 mètre ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum.
2. La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.
3. Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Le niveau du rez-de-chaussée peut être à 0,00 mètre ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum.

# Art. 20 Ouvertures dans la toiture

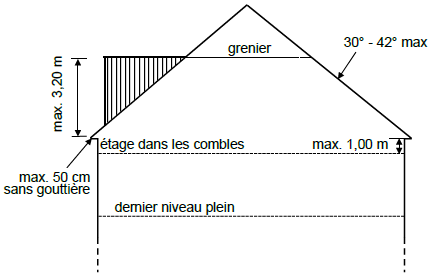
Les prescriptions suivantes ne sont pas valables dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

1. 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.
2. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes, du faîte et des noues de la toiture, sauf les lucarnes qui ont un recul minimal de 1,00 mètre du faîte. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.
3. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade, avec une largeur maximale de 3,00 mètres par ouverture.

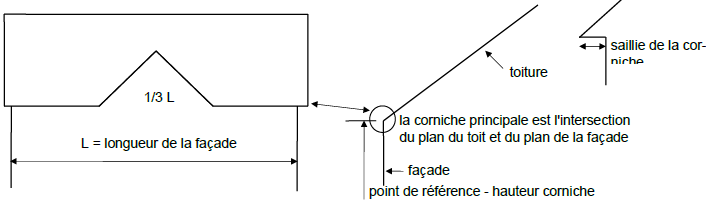
L’implantation des ouvertures dans les toitures avec pentes est illustrée dans le dessin ci-après, à l’intérieur de la ligne pointillée



Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 3,20 mètres à partir du niveau de la corniche.



1. Les découpes dans les toitures, telle qu’une loggia, d'une surface égale ou inférieure à 6 m2, mesurée horizontalement et en retrait par rapport au nu de la façade sont admises.
2. La corniche peut être interrompue sur un tiers de la longueur de la façade au maximum. La corniche a une saillie de 0,50 mètre au maximum, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche. Au-delà de la corniche sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.



1. Les terrasses et balcons sont interdits dans la toiture (comble).

# Art. 21 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions sur la façade et dans les marges de reculement minimaux sont autorisées, excepté à l’intérieur des secteurs protégés de type « environnement construit – C »:

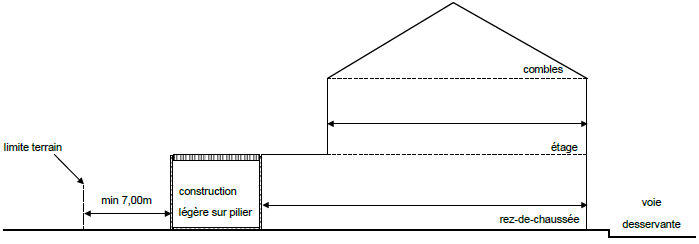
1. Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètre.
2. Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
3. Les balcons sur la façade donnant sur rue et sur les façades latérales sont interdits. Les balcons et terrasses sur piliers ou sur le sol sont autorisés sur la façade arrière uniquement, sous condition d’observer une profondeur maximale de 2,50 mètres et une largeur maximale d’un tiers de la longueur de la façade arrière.

# Art. 22 Construction légère sur pilier

Une construction légère, terrasse couverte et/ou construction similaire est autorisable au-delà de la profondeur maximale pour une construction principale, sous condition:

* d’être ouverte des 4 côtés et d’être accolée à la façade arrière du bâtiment principal,
  + de se limiter à un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, hauteur maximale de 4,00 mètres, un remblai d’une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis.
  + de reposer sur des piliers fixés au sol,
  + d’avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres,
  + de ne pas entrer dans les reculs latéraux, ni avant et de respecter un recul arrière minimal de 7,00 mètres,
  + d’avoir une toiture en lames amovibles ou des stores (screens) en toile.

L’utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.



# Art. 23 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 23.1 Généralités

1. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d’emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l’article 8 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
2. Des emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales, sous respect de l’Art. 25. L’aménagement d’emplacements de stationnement, de garages et/ou de car-ports est interdit dans le recul arrière.
3. Un accès aux emplacements aménagés au rez-de-chaussée et accessible dans la façade postérieure de la construction est autorisé.
4. La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. La largeur maximale d’une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur en front de rue de la façade concernée.
5. Un seul accès à un stationnement, à un garage ou à un car-port est autorisé ; d’une largeur maximale de 5,00 mètres pour une maison unifamiliale et d’une largeur maximale de 6,00 mètres pour une maison plurifamiliale. Pour les immeubles longeant deux chemins distincts un 2ème accès peut être autorisé.

Sous condition de ne pas se faire au détriment d’emplacement de stationnement et/ ou d'un arbre sur le domaine public un accès d’une largeur maximale de 5,00 respectivement de 6,00 mètres à un stationnement, un garage ou un car-port est autorisé.

La largeur de chaque accès est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

## Art. 23.2 Prescriptions des car-ports et garages

**Car-ports**

* Les car-ports sont des constructions ouvertes sur au moins deux côtés, réalisées en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
* Un car-port peut être aménagé:
  + dans le recul avant des maisons unifamiliales isolées ou jumelées avec un recul de 2,00 mètres sur la limite du domaine public/voirie, à condition d'être ouvert de tous les côtés, sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant,
  + dans un recul latéral des maisons unifamiliales isolées ou jumelées, sans recul sur la limite latérale de la parcelle; le côté en limite de propriété peut être fermé avec un grillage translu-cide et/ou une haie avec un recul depuis le domaine public de 5,00 mètres au minimum; la limite arrière peut dépasser la façade arrière autorisée de la construction principale de maximum 2,00 mètres, sans toutefois dépasser la profondeur autorisée au rez-de-chaussée.
* La hauteur maximale totale est de 3,50 mètres, la largeur maximale est de 6,00 mètres, la profondeur maximale est de 12,00 mètres et l’emprise au sol maximale est de 36 m2.
* Les car-ports sont recouverts d’une toiture plate et végétalisée. L'aménagement de toiture-terrasse n'est pas autorisé.

**Garages**

* Un garage peut être aménagé:
  + à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, et
  + en dehors des marges de reculement minimales.
  + Aucun garage n’est autorisé dans les marges de reculement minimales, avant, latérales et arrière, sauf à l’intérieur d’un recul latéral d’une maison unifamiliale isolée.
* La largeur maximale d’une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur en front de rue de la façade concernée et le recul avant minimal est de 6,00 mètres.
* Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale en dehors des marges de reculement minimales,
  + la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère et en limite est de 3,50 mètres et la hauteur maximale au faîte est de 7,00 mètres,
  + la largeur maximale est de 6,00 mètres, le recul avant minimal est de 6,00 mètres, la profondeur maximale est de 12,00 mètres et l’emprise au sol maximale est de 50 m2,
  + le recul latéral minimal est de 3,00 mètres, à l’exception d’une maison unifamiliale isolée, où dans un des deux reculs latéraux un garage est autorisé,
  + la limite arrière peut dépasser la façade arrière autorisée, de la construction principale de maximum 2,00 mètres, sans toutefois dépasser la profondeur autorisée au rez-de-chaussée de 15,00 mètres,
  + la toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d’un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires.
  + Un garage ne sert pas à l’habitation, ni à une activité professionnelle.

# Art. 24 Dépendances – abri jardin

1. Un abri de jardin ou construction similaire et une serre ou construction similaire, complémentaires à une maison unifamiliale ou plurifamiliale, par parcelle, sont autorisés dans les reculs arrière et latéral de la construction principale sous réserve des conditions suivantes:

* la surface constructible maximale est de 15 m2 par construction;
* l’ensemble de l’emprise au sol de ces dépendances, définies dans le présent article, ne dépasse pas 10% de la parcelle respective;
* les reculs sur les limites de la parcelle sont d'au moins 2,00 mètres à l’exception des dépendances de maisons jumelées qui peuvent être implantées sur la limite de propriété et à une distance minimale de 3,00 mètres de la construction principale;
* la hauteur totale maximale à la corniche est de 2,10 mètres et la hauteur totale est de 3,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

Une dérogation par rapport aux reculs sur les limites de parcelles peut être accordée sous condition qu’un accord réciproque écrit entre les voisins soit joint à la demande d’autorisation de construire.

1. Un hangar ou une dépendance similaire, ouvert d’un côté, est autorisé dans le recul arrière de la construction principale sous réserve des conditions suivantes:

* la surface constructible maximale est de 50 m2;
* la distance minimale entre le hangar et la construction principale est de 10,00 mètres, les reculs sur les limites de la parcelle sont d’au moins de 3,00 mètres;
* la hauteur maximale totale est de 6,00 mètres. Le revêtement extérieur est en bois;
* le stockage du bois de chauffage pour les besoins propres, l’entreposage de machines agricoles, de jardinage et similaires est admis.

1. Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.
2. La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit. La couverture des toitures à respecter est celle visée par les articles concernant la toiture des constructions principales, articles. 1.4.5, 2.4.5 et 3.4.5.

# Art. 25 Équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l’extérieur, sont à intégrer dans le gabarit 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 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l’implantation dans le recul arrière ou latéral n’est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle

1. 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.

Une dérogation peut également être accordée pour les maisons jumelées ou en bande pour les éléments extérieurs installés à proximité de la limite de propriété, sous condition qu’un accord réciproque écrit entre les voisins soit joint à la demande d’autorisation de construire.

# Art. 26 Espaces libres et jardins privés

1. Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales sont à aménager en tant qu’espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger.

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

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon;
* toute surface couverte par des escaliers;
* les chemins, terrasses, construction légère sur piliers, escaliers et murs;
* les dépendances;
* les piscines.

1. Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.
2. Dans le recul avant, les revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins de gravier, sont interdits. Les espaces nécessaires pour l’aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.
3. Les terrasses sont à aménager avec un recul minimal de 1,90 mètre des limites de propriétés, à l’exception des terrasses de constructions jumelées.
4. Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d’au moins 2,50 mètres sur les limites de la parcelle.

# Art. 27 Travaux de déblai et remblai

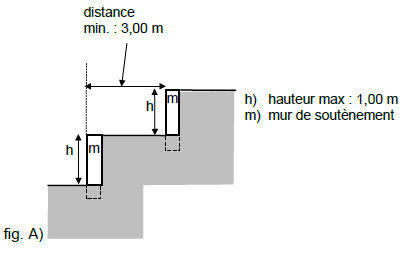
En général le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois le bourgmestre peut autoriser sous certaines conditions des remblais inférieurs ou supérieurs à 1,00 mètre:

* un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètre des limites de propriété.
* 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 un recul d'au moins 3,00 mètres des limites de propriété.
* un remblai de terre peut être aménagé sans recul, sous condition qu’il soit aménagé de part et d'autre de la limite de propriété ou si le niveau du terrain est adapté au niveau du terrain existant ou projeté sur la parcelle voisine.

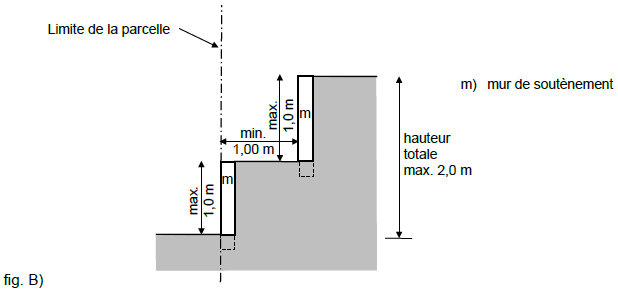
# Art. 28 Clôtures, murs de soutènement

1. Les limites entre domaine public et privé peuvent être clôturées par des socles ou des murets d’une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre et par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public.
2. Les limites de propriété latérales et arrières peuvent être clôturées par des grillages translucides ou une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs de clôture en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.
3. La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l’accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
4. Pour des raisons d’hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
5. Un ou plusieurs murs de soutènement, mesuré(s) par rapport au terrain naturel ou remanié, sont autorisés:

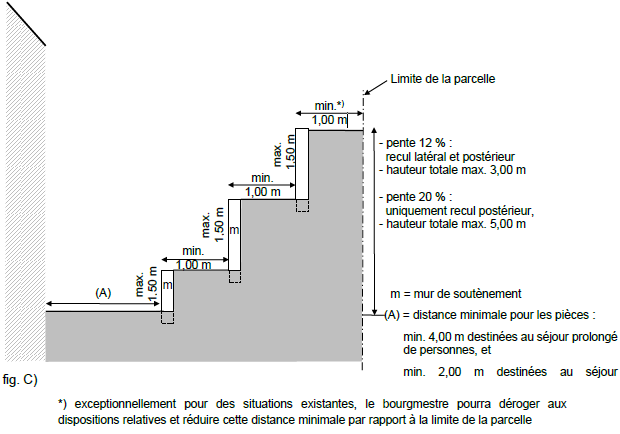
* d’une hauteur maximale de 1,00 mètre en limite de parcelle,
* d’une hauteur maximale de 1,00 mètre sur des terrains en pente dans le recul avant, latéral et postérieur; entre deux murs une distance d’au moins 3,00 mètres est à respecter (voir fig. A); le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou limite de parcelle est plat.



* sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%, dans le recul avant, latéral et postérieur plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n’excède pas 2,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert. (voir fig. B).



* sur les terrains avec une pente moyenne de plus de et égale à 12%, dans le recul latéral et postérieur, plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n’excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert; exceptionnellement pour des situations existantes, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives et réduire la distance minimale d’un mur par rapport à la limite de la parcelle; une décision dans ce sens doit être motivée. (voir fig. C).



* sur les terrains avec une pente moyenne de plus de et égale à 20%, dans le recul postérieur, plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n’excède pas 5,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert ; exceptionnellement pour des situations existantes, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives et réduire la distance minimale d’un mur par rapport à la limite de la parcelle ; une décision dans ce sens doit être motivée. (voir fig. B ).
* Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implantés sur la limite de parcelle. La hauteur totale n’excède pas 3,00 mètres.

1. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépi, plaquettes de parement ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L’emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.
2. Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.
3. Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics, le bourgmestre peut accorder des dérogations aux prescriptions du présent article.