**Dispositions générales**

Les plans d’aménagement particuliers « Quartier Existant » (PAP QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le mode d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement général. Le degré d’utilisation du sol et les prescriptions dimensionnelles sont précisés par les plans d’aménagement particuliers.

Pour tous les points non réglés par des PAP approuvés, les prescriptions applicables aux PAP QE sont d’application.

# Art. 1 Délimitation des plans d’aménagement particulier « Quartier existant » (PAP QE) et règles spécifiques aux différentes zones

Pour la Commune de Goesdorf on distingue les zones PAP QE suivantes:

* QE Zone d’habitation 1 (HAB-1a et HAB-1b)
* QE Zone mixte villageoise (MIX-v1 et MIX-v2)
* QE Zone mixte rurale (MIX-r)
* QE Zone de bâtiments et d’équipements publics (BEP et BEP-sp)
* QE Zone d’activités économiques communale type 1 (ECO-c1)
* QE Zone de sport et de loisirs 1 (REC-1.1, REC-1.2, REC-1.3, REC-1.4)
* QE Zone de sport et de loisirs 2 (REC-2)

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone. Ces plans constituent la partie graphique des PAP QE et forment ensemble avec la présente partie écrite PAP QE le plan d’aménagement particulier « quartiers existants » ci-après nommé PAP-QE.

# Art. 7 Règles générales complémentaires, applicables à toutes les zones PAP QE

## Art. 7.1 Aménagement du sous-sol

Pour les différents types de construction, un sous-sol peut être aménagé en supplément, sous condition de ne pas servir au séjour prolongé de personnes.

Les constructions en sous-sol doivent également respecter les prescriptions dimensionnelles (reculs, profondeur, longueur, …) de la zone concernée telles que définies par la présente partie écrite.

## Art. 7.2 Logement intégré

Pour les maisons unifamiliales situées au niveau des zones HAB-1, MIX-v et MIX-r un logement intégré peut être autorisé, en cas de respect des conditions suivantes:

* le logement intégré appartient au propriétaire du logement principal,
* il est destiné à la location et doit former une seule propriété ensemble avec le logement principal, sans possibilité de division.
* le logement intégré est subordonné en surface au logement principal; il présente une surface nette habitable de maximum 50 m2.
* l’accès au logement intégré et au logement principal se fait par une porte d’entrée commune.

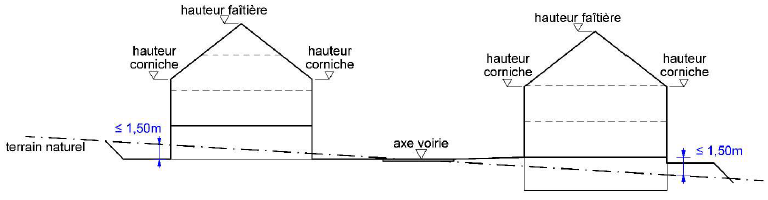
## Art. 7.3 Projets implantés sur terrains en pente

Pour les terrains en pente la déclivité du terrain naturel est mesurée au niveau de l’axe de chaque façade. La déclivité correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et l’axe de la voirie.

### Art. 7.3.1 Terrains à faible déclivité (≤ 1,5 m)

Pour chaque situation où la différence de niveau entre l’axe de la voirie et le terrain naturel de la façade concernée est inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur de corniche, d’acrotère ou de la faîtière à respecter est définie en fonction du niveau de l’axe de la voirie. La règle usuelle prenant comme repère l’axe de la voirie est donc appliquée.

*Schéma: Situation avec différence de niveau terrain naturel ≤ 1,5 m - Axe voirie à considérer comme niveau de référence*



### Art. 7.3.2 Terrains à forte déclivité (> 1,5 m)

Pour chaque situation où la différence de niveau entre l’axe de la voirie et le terrain naturel de la façade concernée est supérieure à 1,5 m, les valeurs maximales et minimales à respecter pour la hauteur de corniche, d’acrotère ou de la faîtière sont déterminées en fonction du niveau du terrain naturel à l’endroit de la façade concernée.

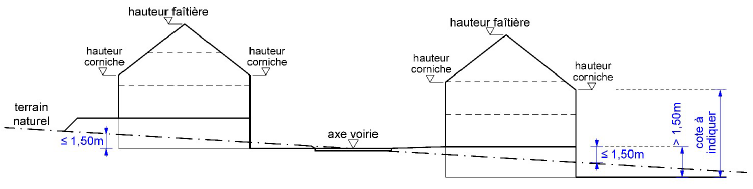
De manière similaire, en cas d’aménagement d’une plateforme située en-dessous du niveau du terrain naturel, et présentant une différence de niveau supérieure à 1,5 m par rapport à l’axe de la voirie, la hauteur de corniche, d’acrotère ou de la faîtière à respecter est calculée en fonction du niveau de cette plate-forme ou du terrain réaménagé.

La même règle s’applique pour les différentes façades d’un immeuble composé de plusieurs volumes, respectivement pour des dépendances implantées en tant que volume isolé.

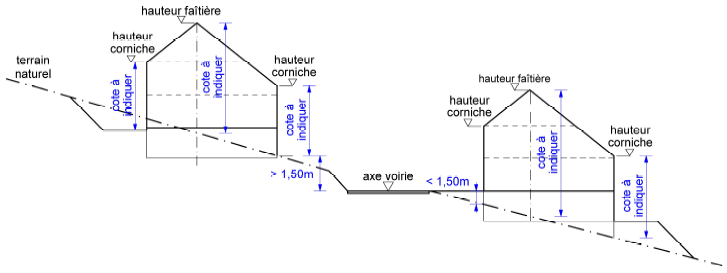
Dans ces cas, les plans de constructions renseignent, en supplément des niveaux de corniche, d’acrotère ou de la faîtière mesurées à partir de l’axe de la voirie, une cote supplémentaire indiquant les hauteurs de corniche, d’acrotère ou de la faîtière mesurées à partir du niveau du terrain naturel, voire du niveau de la plate-forme aménagée.

Les cotes supplémentaires ainsi déterminées pour hauteur de corniche, hauteur de faitière ou hauteur d’acrotère devront respecter les maxima et minima imposés par la présente partie écrite. En revanche, les niveaux mesurés à partir de l’axe de la voirie pourront déroger aux prescriptions de la partie écrite PAP QE.

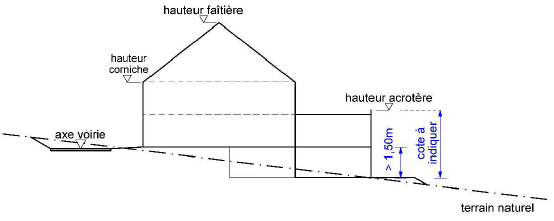
*Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel ≤ 1,5 m, différence de niveau avec plate-forme > 1,5 m - Niveau plate-forme à considérer comme niveau de référence si inférieur au niveau du terrain naturel*



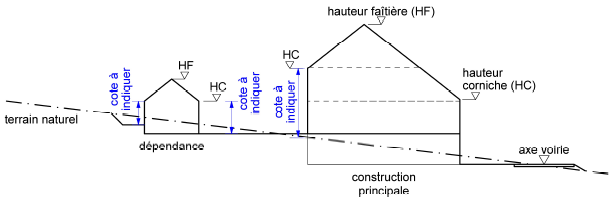
*Schéma à titre indicatif: Situation terrain à forte déclivité - Niveau terrain naturel à considérer pour chaque façade avec différence de niveau > 1,5 m - Niveau plate-forme à considérer comme niveau de référence si inférieur au niveau terrain naturel et si différence de niveau > 1,5 m*



*Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel ou plate-forme > 2m pour construction secondaire*



*Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel ou plate-forme > 2m pour dépendance indépendante*



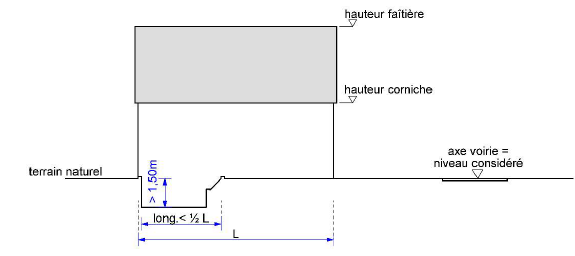
### Art. 7.3.3 Différents niveaux sur une même façade

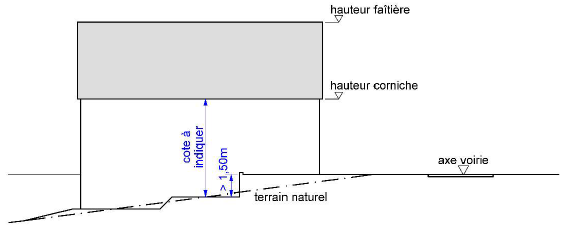
L’obligation éventuelle de considérer les hauteurs de corniche, d’acrotère ou de faitière par rapport à un niveau de plate-forme s’applique uniquement dans le cas où cette plate-forme s’étend sur au moins la moitié de la longueur de la façade.

Les rampes d’accès ne sont pas considérées, si leur largeur est inférieure à la moitié de la longueur de la façade.

En cas de présence de plusieurs plateformes intermédiaires, ou d’un aménagement en pente, un niveau moyen est à considérer.

*Schémas à titre indicatif: différents niveaux de plateformes sur une façade*





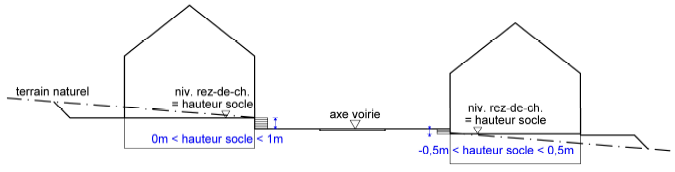
## Art. 7.4 Hauteur du socle

La hauteur du socle correspond à la différence de niveau entre le niveau du seuil de la porte d’entrée (qui correspond en règle générale au niveau du rez-de-chaussée) et celui de l’axe de la voirie. La hauteur du socle est à étudier et définir de manière à permettre une bonne intégration du projet de construction par rapport au terrain naturel existant.

Pour les terrains plats ou à pente ascendante, la hauteur du socle est comprise entre 0 m et 1 m.

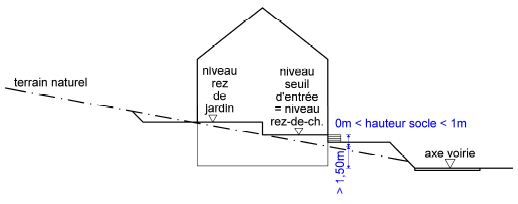
Pour les terrains à pente descendante depuis la voirie, la hauteur du socle est comprise entre 0,5 m et -0,5 m.

*Schéma à titre indicatif: hauteur du socle – situation avec pente ascendante et pente descendante*



En cas de terrain à forte déclivité, la différence de niveau déterminant la hauteur du socle est mesurée à partir du niveau du terrain naturel ou de la plate-forme aménagée

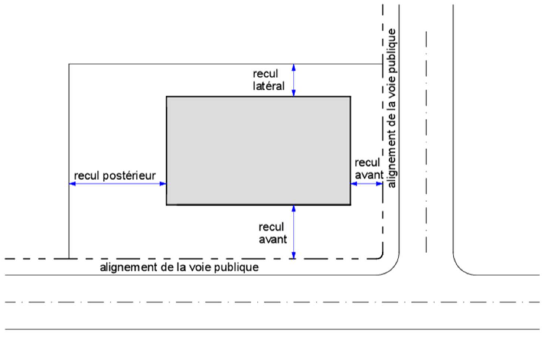
*Schéma à titre indicatif: hauteur du socle – terrain à forte déclivité ou en cas d’un niveau rez-de-jardin*



## Art. 7.5 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue, les reculs par rapport aux voies publiques sont considérés comme des reculs avant. Par rapport aux autres limites de propriété de la parcelle, un des reculs doit respecter les prescriptions du recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

*Schéma à titre indicatif: angles de rue*



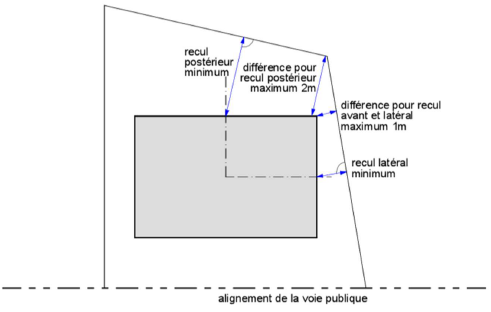
## Art. 7.6 Recul par rapport à une limite de propriété oblique

Lorsqu’une construction se présente de manière oblique par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.

Au point le plus rapproché, le recul peut être diminué au maximum:

* de 1 m, pour la façade avant et les façades latérales,
* de 2 m, pour la façade postérieure.

*Schéma à titre indicatif: limite oblique*



## Art. 7.7 Constructions existantes

La rénovation, la transformation ou la reconstruction d’un bâtiment existant est autorisée à l’intérieur du gabarit d’origine, même si la construction existante ne répond pas aux prescriptions du présent règlement.

En cas de démolition partielle, des éléments de constructions peuvent être maintenus même s’ils sont contraires aux prescriptions en vigueur. En particulier un mur construit sur la limite de propriété respectivement avec un recul non conforme par rapport à la limite de propriété peut être maintenu en entièreté ou partiellement.

En cas de démolition complète d’une construction protégée sous forme de « gabarit » ou « alignement », le gabarit, voire les reculs de la construction d’origine sont à respecter lors de la reconstruction, même si ceux-ci ne répondent pas aux prescriptions du présent règlement.

Les plans d’autorisation doivent indiquer la situation existante ou être complétés par un relevé de l’état existant.

Les ouvertures existantes peuvent être transformées si les nouvelles ouvertures sont conformes aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE.

Le remplacement de la couverture de toiture ou d’un habillage de façade, par un matériau de composition et de teinte identique au matériau d’origine est autorisé. De manière similaire, la rénovation ou la remise en peinture d’un enduit de façade en conservant la structure et la teinte d’origine sont autorisées.

Tout changement d’affectation est sujet à autorisation. La fonction du bâtiment réaffecté conforme aux fonctions autorisées pour la zone concernée telles que définies par la partie écrite du PAG. En cas de réaffectation, le bâtiment transformé devra être conforme aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE.

Toute extension d’une construction existante doit être conforme aux prescriptions de la zone concernée, telles que définies par la présente partie écrite PAP QE.

## Art. 7.8 Saillies et reculs à l’intérieur de la zone de construction

Les saillies et reculs par rapport à l’alignement de façade sont autorisés à l’intérieur de la zone de construction.

Par conséquent, la construction d’un avant-corps, d’un escalier d’entrée ou d’une terrasse surélevée sont autorisés au niveau de la zone de construction.

## Art. 7.9 Saillies en dehors de la zone de construction

Les saillies peuvent être autorisées dans les reculs minimums imposés dans les cas suivants:

Auvents, escaliers, seuils

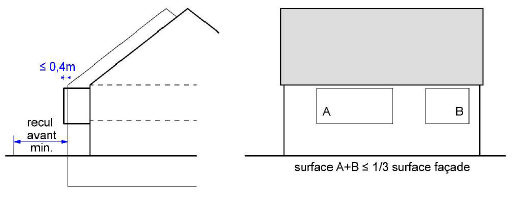
Les auvents, escaliers et seuils peuvent avoir une saillie de maximum 0,4 m sur l’alignement de façade. Il en est de même pour les garde-corps, main-courantes, acrotères, débordements de terrasse-balcon aménagés à l’intérieur du volume principal ainsi que pour les éléments décoratifs ou habillages divers. La hauteur de ces éléments est de maximum 1,5 m.

Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés, corps avancés ou loggias peuvent avoir une saillie de maximum 0,4 m sur le recul minimum antérieur et de maximum 1 m sur le recul minimum postérieur. La surface cumulée des parties en saillie doit être inférieure à 1/3 de la surface de la façade concernée.

Dans les reculs latéraux, aucun avant-corps fermé n’est autorisé.

*Schéma à titre indicatif: saillie avant-corps*



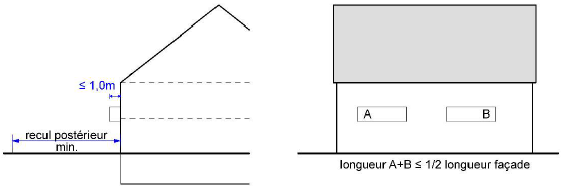
Balcons

Côté rue, les balcons ou parties de balcon en saillie peuvent avoir une surface égale à 1/10 de la surface de la façade. Leur saillie peut dépasser de maximum 0,4 m sur le recul minimum antérieur.

Côté façade postérieure, les balcons ou parties de balcon en saillie peuvent avoir une longueur cumulée de maximum la moitié de la longueur de la façade. Leur saillie peut dépasser de maximum 1 m sur le recul minimum postérieur.

Dans les reculs latéraux, aucun balcon en saillie n’est autorisé.

*Schéma à titre indicatif: saillie et longueur cumulée des balcons*



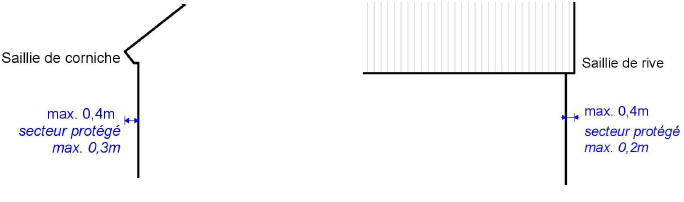
En cas de réalisation d’éléments en saillie de largeur plus importante que les saillies autorisées, la construction principale doit être reculée en conséquence, respectivement les éléments sont à intégrer au niveau d’un retrait de façade.

## Art. 7.10 Saillies des éléments de toiture

La saillie maximale des corniches et des rives de toit par rapport à l’alignement principal des différentes façades est de 0,4 m, gouttière non comprise.

Des débordements plus importants peuvent être autorisés au niveau de décrochements, d’éléments de façade en retrait ou d’éléments architecturaux mettant en valeur la construction principale.

*Schéma à titre indicatif: saillie corniche et rive de toit*



## Art. 7.11 Lucarnes et ouvertures en toiture

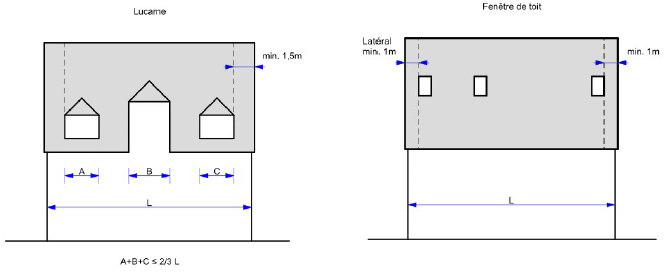
Les lucarnes, les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et les terrasses ouvertes dans les toitures à versant sont à disposer de manière à contribuer à une composition équilibrée des façades.

Les lucarnes doivent présenter un recul de minimum 1,5 m par rapport aux rives latérales, et de 1 m par rapport aux arrêtes et noues.

Les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture doivent présenter un recul de minimum 1 m par rapport aux rives latérales.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas 2/3 de la longueur de la façade.

*Schéma à titre indicatif: ouvertures en toiture*

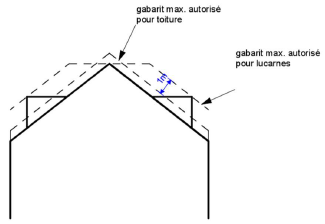


Les lucarnes situées dans l’alignement de façade avec interruption de corniche sont autorisées.

Leur largeur est de maximum 2 m par élément. Leur largeur cumulée ne dépassera pas 1/3 de la longueur de la façade.

La saillie maximale des lucarnes par rapport au gabarit maximum autorisé est de 1 m.

*Schéma à titre indicatif: saillie lucarnes de toiture*



## Art. 7.12 Superstructures et installations techniques

### Art. 7.12.1 Superstructures

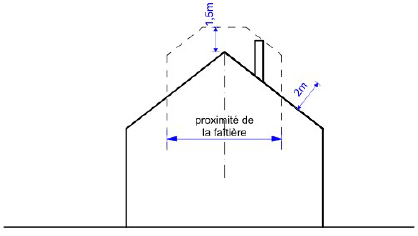
Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs d’ordre technique sont autorisées (cheminées, sorties de ventilation, ...).

L’emplacement des cheminées et prises d’air des systèmes de ventilation est à étudier de façon à éviter des disfonctionnements et des gênes de voisinage.

L’ouverture des cheminées d’installations à combustible solide ou liquide d’une puissance supérieure à 7 KW, de même que l’ouverture des cheminées de poêles à combustible à base de bois, doit dépasser de minimum 1 m le bord supérieur des ouvertures (fenêtres, portes, aérations) distantes de moins de 15 m.

Pour les cheminées, la saillie maximale est de 2 m par rapport au plan de la toiture et de 1,5 m par rapport à la hauteur de la faîtière. Les cheminées sont à installer à proximité de la faîtière.

*Schéma à titre indicatif: hauteur et emplacement des cheminées*



### Art. 7.12.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L’installation de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture.

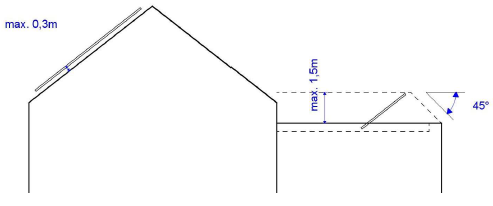
Leur saillie est de maximum 0,3 m par rapport au plan d’une toiture en pente.

Leur saillie est de maximum 1,5 m par rapport à la hauteur d’acrotère en cas de toiture plate. Dans ce cas, les capteurs ou panneaux doivent accuser un recul par rapport aux alignements de façade.

Ce recul est déterminé par le tracé d’un angle à 45° depuis le bord de l’acrotère.

L’installation des panneaux peut être autorisée en façade pour autant que les panneaux s’intègrent à la composition d’ensemble.

Schéma à titre indicatif: implantation panneaux solaires



### Art. 7.12.3 Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, sur le versant arrière de la toiture, sur un poteau au niveau du jardin, respectivement de manière non visible du domaine public. Leur installation est soumise à autorisation. La teinte des antennes paraboliques est à choisir de façon à minimiser leur impact visuel. Leur saillie maximale est de 1,5 m par rapport au plan de la toiture et ne doit pas dépasser le niveau de la faîtière.

### Art. 7.12.4 Cabanon et systèmes de ventilation et climatisation à installer sur toiture plate

Pour les constructions à toiture plate situées au niveau d’une zone Eco-c1 ou zone BEP, l’installation d’un cabanon en toiture, qui dépasse le gabarit réglementaire peut être autorisée.

Le cabanon peut servir comme accès à la toiture, de cabanon d’ascenseur ou d’habillage d’un système de ventilation posé sur la toiture plate. Les conditions à respecter sont les suivantes:

* La taille du cabanon est limitée à maximum 10% de la surface de la toiture plate.
* La hauteur du cabanon est de maximum 2,8 m par rapport à la surface de toiture.
* Le cabanon est installé en retrait, au niveau d’un gabarit établi avec un angle à 45° à partir de l’acrotère et d’une hauteur de maximum 2 m par rapport à l’acrotère.
* Les revêtements de façade seront de teinte gris moyen ou gris foncé et d’aspect mat.

Pour les systèmes de ventilation ou climatisation posés sur toiture plate, la réalisation d’un caisson d’habillage peut être exigé pour des raisons d’intégration et d’atténuation du bruit.

Au niveau des zones d’habitation, des installations de ventilation ou de climatisation posées sur une toiture plate doivent s’inscrire dans le gabarit réglementaire, c.à.d. sans dépasser le niveau d’acrotère maximum prescrit.

### Art. 7.12.5 Dérogations

Une dérogation quant à la saillie de superstructures et installations techniques peut être accordée pour des cas spécifiques et sous condition de nécessité technique documentée.

## Art. 7.13 Pompes à chaleur, appareils de ventilation et systèmes de climatisation

Les pompes à chaleur de type air-eau et les installations de climatisation active sont uniquement autorisés pour autant que l’installation ne cause pas des gênes de voisinage. Une documentation détaillée avec indication de l’emplacement de l’échangeur de chaleur ainsi que les données relatives aux nuisances sonores sont à joindre au dossier d’autorisation.

Les échangeurs de chaleur, ventilateurs et grilles de ventilation sont à installer prioritairement en façade arrière ou sur le versant arrière de la toiture. Ils doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport au voisinage et ne peuvent pas être installés dans les reculs réglementaires.

Les appareils à installer doivent garantir une bonne atténuation des bruits aériens. Le niveau de bruit, augmenté le cas échéant par des termes de correction, causé à la limite du terrain avoisinant constructible le plus proche des équipements techniques fixes de la pompe à chaleur installés à l’extérieur du bâtiment, ne doit pas dépasser 40 dB(A).

Le placement des aspirations et rejets d’air des systèmes de ventilation est à étudier de façon à éviter des gênes de voisinage. Ainsi les bouches d’aspiration sont à placer de façon à éviter l’aspiration des gaz en provenance des cheminées avoisinantes.

En complément des prescriptions du présent règlement, les installations doivent être conformes aux dernières dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur.

## Art. 7.14 Distinction des volumes de construction

Les volumes annexes doivent se distinguer clairement par rapport au volume principal.

Sont considérés comme éléments distinctifs : une différence entre hauteurs de corniche, un décrochement par rapport à l’alignement du volume principal, …

D’autres éléments, comme le changement de teinte ou de matériau de façade, peuvent également participer à identifier des volumes spécifiques.

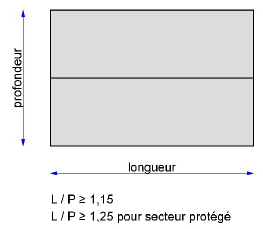
## Art. 7.15 Proportions et orientation des volumes de constructions

Le volume principal, de même que tout autre volume indépendant (non accolé au volume principal) et présentant une toiture à 2 versants, doit présenter les proportions d’un rectangle allongé caractérisant les constructions traditionnelles régionales, avec faîtière parallèle à la façade de plus grande longueur.

Le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,15.

Pour les secteurs protégés, le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,25.

*Schéma: proportion des volumes de construction*



L’orientation de la faitière est à choisir de manière parallèle à la voirie. Pour des cas spécifiques, comme l’implantation sur un terrain de faible largeur, une orientation perpendiculaire à la voirie peut être autorisée. Il s’agit de l’implantation d’un volume unique non répétitif.

## Art. 7.16 Proportions et hauteur de corniche pour constructions mitoyennes

En cas de constructions mitoyennes formant un volume principal unique, la proportion entre la longueur et la profondeur est calculée pour le volume unique. La hauteur de corniche est mesurée dans l’axe mitoyen entre les 2 constructions.

En cas de constructions mitoyennes formant des volumes indépendants, chacune des habitations doit respecter les proportions réglementaires entre la longueur et la profondeur. La hauteur de corniche est mesurée indépendamment pour chacune des constructions.

## Art. 7.17 Terrassements et murs de soutènement

En supplément des prescriptions générales définies par le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques, et les sites, les prescriptions ci-après sont applicables aux zones de quartier existant.

### Art. 7.17.1 Déblais et remblais

Les documents d’autorisation de tout projet de construction doivent renseigner sur les déblais et remblais à réaliser.

Tous les projets de construction doivent s’inscrire dans le terrain naturel existant.

Les travaux de déblai ou remblai peuvent être interdits en cas de risques de gênes pour le voisinage ou en cas d’impact visuel sur l’aspect du quartier ou du site.

Pour des terrains en pente, l’aménagement des alentours sous forme d’une plateforme unique à faible pente, occupant une grande partie de la parcelle, est à éviter. L’aménagement de différents plateaux aménagés en forme de gradins, permet une intégration au terrain naturel, tout en offrant des zones à faible pente ou plateformes.

Les talus éventuels présentent une pente de maximum 30° (respectivement 58%). Des talus présentant une pente de maximum 45° (respectivement 100%) peuvent être autorisés pour autant qu’ils soient stabilisés au moyen de plantations ou d’installation d’ancrage, évitant tout risque d’éboulement.

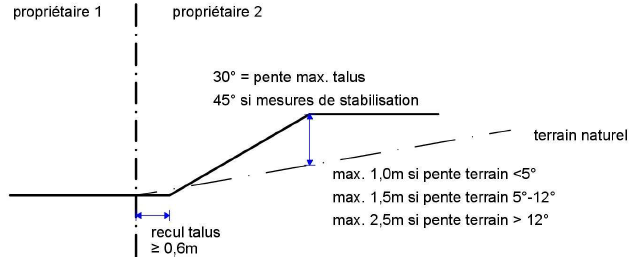
Le pied du talus est distant de minimum 0,6 m par rapport à la limite de propriété.

Les déblais ou remblais présentent une différence de niveau maximale de 1 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains à déclivité moyenne (comprise entre 5° et 12°), la différence de niveau maximale par rapport au terrain naturel d’origine peut être portée à 1,5 m.

Pour les terrains à forte déclivité (>12°), la différence de niveau maximale peut être portée à 2,5 m.

*Schéma à titre indicatif: remblai ou déblai avec talus*



### Art. 7.17.2 Murs de soutènement

Les murs de soutènement présentent une hauteur moyenne inférieure ou égale à 1,6 m.

Leur hauteur maximale ne peut pas dépasser 1,8 m.

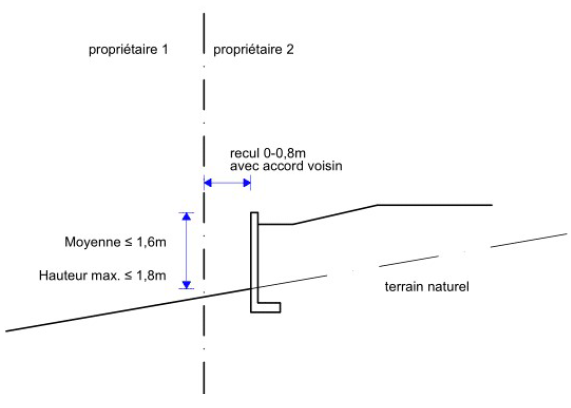
Ils accusent un recul de 0,8 m par rapport à la limite de propriété.

En cas d’accord écrit entre voisins, les murets de soutènement peuvent être implantés avec un recul inférieur, voir sans recul par rapport à la limite de propriété (0 m – 0,8 m).

Une documentation détaillée ou échantillon du revêtement de surface (maçonnerie en pierre naturelle, béton vu, enduit, ….) est à joindre au dossier d’autorisation.

Les murs de soutènement sont à compléter par un drainage avec système d’évacuation des eaux.

*Schéma à titre indicatif: remblai ou déblai avec mur de soutènement*



## Art. 7.18 Murets, clôtures et haies

### Art. 7.18.1 Limite entre propriété privée et voie publique

Le long de la limite entre la propriété privée et la voie publique (voirie, accotement, trottoir), la réalisation de murets, socles ou clôtures, ainsi que la mise en place de haies sont admises.

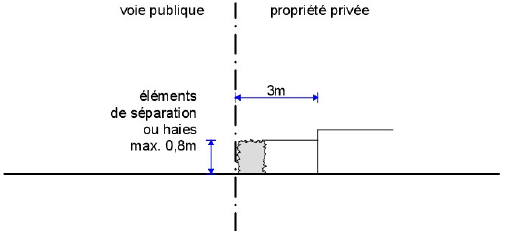
Sans préjudice des conditions fixées dans le cadre d’une permission de voirie délivrée par le ministère ayant les travaux publics dans ses attributions concernant les parcelles situées le long des routes nationales et des chemins repris, les prescriptions suivantes sont à respecter sur une bande d’une profondeur de 3 m à partir de la limite de propriété:

La hauteur maximale des éléments de séparation (murets, socles, clôtures, muret ou socle surmonté d’une clôture) et haies est de 0,8 m afin de garantir une vue dégagée notamment pour les accès carrossables.

Les éléments de séparation auront un aspect fini et une finition de surface facile d’entretien. Les matériaux et teintes des éléments de séparation seront à indiquer au niveau du dossier de demande d’autorisation

Pour les parcelles situées aux angles de rue, une des limites de parcelles vers la voie publique peut être assimilée à une limite entre 2 propriétés, pour autant qu’il n’y ait pas d’accès carrossable au niveau de cette limite de propriété.

*Schéma à titre indicatif: implantation des éléments de séparation et des haies le long du domaine public*



### Art. 7.18.2 Limite entre propriétés privées

Le long de la limite entre 2 propriétés, la réalisation de socles ou murets, ainsi que la mise en place de haies ou de clôtures sont admises.

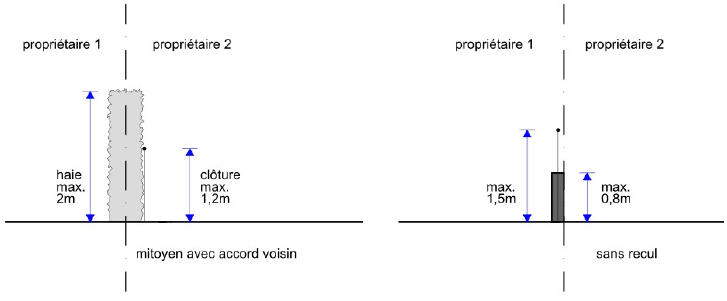
La plantation d’une haie, la réalisation d’une clôture, respectivement d’un socle surmonté d’une clôture sont autorisées sans recul par rapport à la limite de propriété.

Avec accord entre voisins ces éléments peuvent être implantés de façon mitoyenne.

Les hauteurs maximales suivantes sont d’application:

* La hauteur maximale du socle ou muret est de 0,8 m.
* La hauteur maximale de la clôture est de 1,2 m.
* La hauteur totale d’un muret surmonté d’une clôture est de maximum 1,5 m.
* La hauteur maximale de la haie est de 2 m.

*Schéma à titre indicatif: implantation des éléments de séparation et des haies entre 2 propriétés privées*

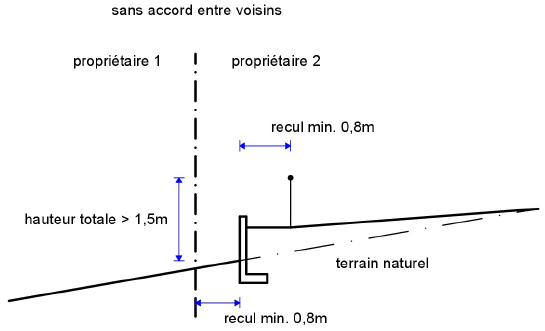


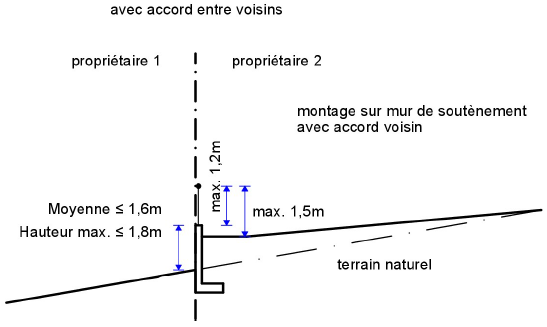
En cas de terrain en pente ou en présence d’une dénivellation entre 2 propriétés, les prescriptions relatives à l’aménagement d’un talus ou d’un mur de soutènement, suivant art.7.17.1 et 7.17.2 ci-avant, sont d’application.

Dans le cas où la hauteur totale d’un mur de soutènement surmonté d’une clôture dépasse la hauteur de 1,5 m, la clôture devra être implantée avec un recul de minimum 0,8 m par rapport à la face extérieure du mur de soutènement.

En cas d’un accord écrit entre voisins, la clôture pourra être montée directement sur le mur de soutènement, et le muret de soutènement pourra être construit sans recul par rapport à la limite de propriété. La hauteur de la clôture est limitée à maximum 1,20 m à partir du muret de soutènement, respectivement 1,5 m par rapport au terrain aménagé situé en haut.

*Schémas à titre indicatif: mur de soutènement surhaussé d’une clôture*





### Art. 7.18.3 Clôtures pour animaux

Des clôtures pour animaux avec une hauteur de maximum 2 m peuvent être autorisées du côté de la façade arrière. La clôture ou bien le socle surmonté d’une clôture pourront être implantés sans recul par rapport à la limite de propriété, le long de la limite latérale et postérieure à partir de l’alignement de la façade arrière.

### Art. 7.18.4 Clôtures servant à délimiter des zones publiques

Pour la délimitation des zones publiques des clôtures d’une hauteur de maximum 2m sont admises.

Des clôtures d’une hauteur de maximum 6m sont admises au niveau des zones d’équipements publiques en cas de situations spécifiques, comme une clôture entourant une zone de sport.

## Art. 7.19 Aménagements des jardins privatifs

Les terrasses sur terre-plein, chemins, bordures, murets ou aménagements de jardin divers peuvent être réalisés en dehors de la zone de construction.

Le niveau de leur point haut ne peut pas dépasser le niveau du terrain aménagé de plus de 1 m.

Les pentes des terrasses et chemins sont à réaliser de manière à garantir un écoulement des eaux vers le réseau de canalisation privé ou les zones vertes privées. L’écoulement ou la déviation des eaux vers le domaine public est interdit.

L’aménagement d’une piscine ouverte ou d’un étang artificiel peut être autorisé à condition de respecter une distance de 1,5 m par rapport aux limites de propriété.

Pour des raisons de sécurité spécifiques, et notamment au cas où il existe un étang ou une piscine sur terrain privé, le bourgmestre peut demander l’installation d’une clôture entre la propriété privée et le domaine public, respectivement entre 2 propriétés privées.

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des surfaces stabilisées, sont à aménager sous forme d’espaces verts (pelouse, jardin d’agrément, potager, verger).

Du côté recul avant, l’accès piéton et l’accès garage peuvent être exécutés en matériaux non perméables. Du côté façade latérale ou arrière une surface de terrasse de maximum 60 m2 pourra être réalisée en matériaux non perméables. Les autres surfaces stabilisées sont à réaliser en matériaux drainants ou présenteront une pente garantissant l’écoulement des eaux vers les surfaces vertes privées.

Les zones aménagées sous forme de « jardins de gravier » ou « surfaces avec copeaux de bois » sont limitées à maximum 20% de la surface au niveau du recul avant des constructions.

Sont à considérer comme matériaux drainants de surface:

* Revêtement de surface en concassé calibré (3/15 ou similaire).
* Dalles gazon avec remplissage des joints au moyen de gravier ou de sable drainant.
* Plancher en bois ou dallage avec joints ouverts larges posés sur un soubassement drainant.
* Pavés béton avec joints ouverts au moyen d’écarteurs, remplissage des joints au moyen de gravier ou de sable drainant. Suivant documentation technique du fabriquant, la capacité d’infiltration à long terme s’élève à minimum 250 litres / (sec. x ha).

## Art. 7.20 Plan de lotissement ou de morcellement

Les procédures et conditions pour l’établissement d’un projet de lotissement, de re-lotissement ou de morcellement au niveau d’un quartier existant sont définies par les législations en vigueur et notamment par loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

Il s’agit obligatoirement de projets qui s’intègrent dans le bâti existant et qui sont raccordés sur des infrastructures publiques existantes. Le plan de lotissement indique les travaux accessoires de voirie à appliquer. Le projet est décidé par le conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins.

## Art. 7.21 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d’une emprise du terrain à bâtir dans l’intérêt d’infrastructures publiques, conformément à l’article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

En fonction de la situation spécifique, le Bourgmestre peut exiger de céder une bande de terrain au domaine public pour l’aménagement d’un trottoir ou servant d’usoir, respectivement pour la réalisation de travaux d’équipements accessoires aux réseaux.

La surface à céder ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir.

# Art. 8 Esthétique des constructions - prescriptions applicables à toutes les zones PAP QE

## Art. 8.1 Composition de façade et matériaux

Les plans d’autorisation doivent renseigner les matériaux retenus pour la réalisation des façades, des socles, des éléments architecturaux éventuels, des menuiseries extérieures et des éléments de ferronnerie.

### Art. 8.1.1 Matériaux de façade pour constructions principales

Le revêtement principal est formé par un enduit de façade lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse. L’utilisation d’un deuxième matériau de façade est autorisée:

* pour l’ensemble des façades d’un volume annexe
* pour recouvrir une surface de maximum 1/3 de la façade du volume principal.

Les matériaux complémentaires suivants sont autorisés comme revêtements de façade et habillages de corniche:

* bardage en bois massif.
* bardage et parement en matériaux composites d’apparence mate (panneaux stratifiés, imitation bardage bois, revêtements en ardoises artificielles, ...).
* pierre naturelle, béton vu.
* ardoises, zinc quartz ou pré-patiné, cuivre.
* façades végétalisées.

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés comme revêtement de façade et/ou habillage de corniche:

* bardage en matière plastique comme le PVC ou similaire
* bardage en tôle ondulée
* l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts, comme la pose d’un isolant thermique sans revêtement de finition.
* les revêtements brillants et réfléchissants
* les parachèvements en carrelage

Une dérogation quant aux matériaux de recouvrement de façade peut être accordée pour des cas spécifiques, et en cas de respect simultané des conditions suivantes:

* Le matériau d’habillage est en accord avec le type de construction et le style d’architecture prévu.
* Le projet n’est pas situé au niveau du secteur protégé de type environnement construit.
* Les documents d’autorisation illustrent l’intégration du projet par rapport au voisinage.

### Art. 8.1.2 Dépendances et constructions à implanter en zone d’activité économique

Les matériaux de revêtement de façade autorisés pour les constructions principales, sont également autorisés pour les dépendances et les constructions des zones ECO-c1.

En supplément un bardage en tôle ondulé ou des panneaux de façade préfabriqués peuvent être autorisés. Dans ce cas, une documentation détaillée ou des échantillons de finition de surface sont à joindre au dossier d’autorisation.

## Art. 8.2 Couleurs

Les teintes autorisées pour la façade principale sont déterminées par la palette de couleur en annexe, faisant partie du présent règlement.

Les teintes autorisées pour les éléments secondaires (volumes annexes, éléments architecturaux, socle de façade) sont également spécifiées par la palette de couleur en annexe.

## Art. 8.3 Couverture des toitures

Les matériaux suivants sont autorisés:

* ardoises naturelles
* ardoises artificielles,
* tuiles de teinte anthracite et présentant une surface matte,
* zinc quartz ou prépatiné,
* cuivre.

Le recouvrement partiel ou complet d’un pan de toiture au moyen de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques est autorisé.

Pour les toitures plates, les matériaux suivants sont autorisés:

* système de toiture verte,
* membrane d’étanchéité de teinte gris anthracite, d’apparence matte, posée en apparent,
* membrane d’étanchéité recouverte d’un gravier de lestage,
* aménagement en toiture-terrasse avec revêtement de sol au moyen d’un dallage.

Pour les dépendances et constructions à implanter en zone ECO-c1, la couverture de toiture en tôles métalliques de teinte gris anthracite et d’apparence mate est également autorisée.

Une dérogation quant au matériau de couverture de la toiture peut être accordée pour des cas spécifiques, et en cas de respect simultané des conditions suivantes:

* Le matériau de couverture est en accord avec le type de construction et le style d’architecture prévu.
* Le projet n’est pas situé au niveau du secteur protégé de type environnement construit.
* Les documents d’autorisation illustrent l’intégration du projet par rapport au voisinage.

# Art. 9 Règles spécifiques au secteur protégé de type « environnement construit »

## Art. 9.1 Prescriptions générales

Forme de toiture:

Pour les volumes principaux, uniquement les toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes sont autorisées. La réalisation d’un acrotère avec chenal encastré n’est pas autorisée pour le volume principal.

Couverture de toiture et panneaux solaires:

Les toitures des volumes principaux sont à couvrir d’ardoises naturelles ou d’ardoises artificielles de même teinte et de même texture.

Pour des nouvelles constructions, la couverture de toiture peut être réalisée au moyen de zinc quartz ou zinc prépatiné.

La pose de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

En façade à rue, les panneaux et cadres doivent être de teinte noir ou gris foncé. Il s’agit d’une seule surface de forme rectangulaire présentant la même pente que le versant de toiture concerné.

Corniches:

La saillie maximale des corniches par rapport à l’alignement principal des différentes façades est de 0,3 m, gouttière non comprise.

Leur finition se fait au moyen d’une lasure ou d’une peinture opaque. Elles peuvent également être habillées en zinc quartz.

L’habillage de la face avant de la corniche au moyen d’ardoises n’est pas autorisé.

L’habillage de la corniche au moyen de planchettes en bois mises perpendiculairement à la façade, respectivement au moyen de matériaux plastiques, n’est pas autorisé.

Rives de toit:

La saillie maximale des rives est de 0,2 m.

Les faces latérales des rives sont à habiller au moyen d’une ardoise de rive ou de zinc (quartz ou prépatiné).

Proportions des volumes de constructions:

Le volume de construction principal, doit présenter les proportions d’un rectangle allongé, la faîtière étant parallèle à la façade de plus grande longueur.

Le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,25.

Revêtements de façade:

Les revêtements de façade sont constitués principalement d’enduit de façade minéral lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse.

La mise en oeuvre d’un matériau complémentaire faisant partie de la liste ci-après peut également être autorisée, pour autant que l’application contribue à mettre en valeur un élément architectural ou bien à distinguer un volume annexe par rapport au volume principal:

* bardage en bois massif,
* bardage et parement en matériaux composites d’apparence mate (panneaux stratifiés, imitation bardage bois, revêtements en ardoises artificielles),
* pierre naturelle, béton vu,
* ardoises, zinc quartz ou prépatiné, cuivre.

L’utilisation d’un deuxième matériau de recouvrement de façade peut être interdite au cas où l’intégration par rapport aux immeubles voisins est mise en doute. Pour le volume principal, et par façade, le 2e matériau ne peut couvrir qu’au maximum 25% de la surface visible.

## Art. 9.2 Prescriptions complémentaires spécifiques aux « constructions à conserver »; « gabarits à préserver »; « alignements à préserver »

Saillies en façade:

La rénovation ou la reconstruction à l’identique d’éléments en saillie faisant partie de la construction d’origine est autorisée.

La réalisation de balcons sur les façades à rue et latérales n’est pas autorisée. Seule est autorisée la rénovation ou la remise en place d’éléments historiques du bâtiment d’origine.

Ajout d’un volume ou d’un élément de construction:

L’aménagement d’un volume annexe, d’une dépendance ou d’une terrasse surélevée avec socle fermé, venant compléter le gabarit d’origine, est autorisé pour autant que ces éléments soient implantés en respectant les reculs réglementaires.

Une annexe accolée peut avoir une toiture plate ou à pente unique.

Ouvertures en toiture:

Les ouvertures en toiture suivantes sont autorisées:

* lucarnes à dominance verticale
* fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture
* ouvertures d’aération ou d’éclairage sous forme de chatières

Les lucarnes doivent présenter une ouverture libre d’une largeur de maximum 1 m et être de forme verticale. La largeur totale d’une lucarne est de maximum 1,6 m. La largeur cumulée des lucarnes représente au maximum 1/3 de la longueur de la façade. L’implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres situées en façade.

Les ouvertures sous forme de chatières auront une largeur de maximum 1 m.

En cas de transformation ou de reconstruction de volumes annexes d’anciens corps de ferme, la mise en place de lucarnes à dominance verticale est réservée au volume du corps de logis.

Les terrasses ouvertes dans les toitures à versant ne sont pas permises en façade à rue.

Menuiseries extérieures:

Les menuiseries extérieures sont à réaliser en bois, en matière plastique ou en aluminium avec un profil fin mouluré et une surface matte.

Pour les portes d’entrée et les châssis de fenêtre, les imitations bois en matière plastique ou en aluminium ne sont pas autorisées.

## Art. 9.3 Prescriptions spécifiques aux « constructions à conserver »

Conformément aux prescriptions de la partie écrite du PAG, les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d’affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique.

Une fiche spécifique par immeuble a été établie dans le cadre de l’inventaire PAG. La fiche reprend les éléments identitaires à conserver. Elle peut être consultée auprès de l’Administration Communale.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes ou énumérées suivant la fiche d’inventaire.

# Art. 10 Dérogations

Il peut être dérogé aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE dans les cas ci-après et si les conditions énoncées y relatives sont remplies. Toutes les dérogations doivent être autorisées par le Bourgmestre.

## Art. 10.1 Constructions existantes

Pour des bâtiments à transformer de type construction lourde, et qui dépassent partiellement la limite arrière de la bande de construction, une dérogation peut être accordée pour aménager l’entièreté du volume à des fins d’habitation ou de séjour prolongé de personnes. Dans ce cas le gabarit du bâtiment d’origine doit être conservé.

En cas de rénovation de la couverture de toiture ou du revêtement de façade, une dérogation peut être accordée avec une tolérance de 30 cm quant au respect du gabarit d’origine afin de permettre une isolation par l’extérieur des constructions existantes.

## Art. 10.2 Formes de toiture

Pour des projets qui ne font pas partie du secteur protégé de type environnement construit, des formes de toitures qui dérogent par rapport aux prescriptions de la présente partie écrite peuvent être autorisées

La dérogation ne concerne que la forme de toiture. Les hauteurs minima et maxima de corniche, de faîtière et d’acrotère restent d’application.

## Art. 10.3 Recul d’un carport par rapport au domaine public

En cas d’implantation d’un carport, le recul minimum de 3 m par rapport au domaine public peut être diminué pour un élément de toiture débordant en cas de respect des conditions suivantes:

* l’élément de toiture débordant présente une hauteur de passage libre de minimum 2,25 m et respecte un recul de minimum 1 m du domaine public,
* l’élément en porte-à-faux garantit une bonne visibilité pour les accès carrossables vers la propriété elle-même, ainsi que vers les propriétés voisines,
* les poteaux ou parois fermées respectent le recul de minimum 3 m du domaine public.

## Art. 10.4 Déblais, remblais, murs de soutènement

En ce qui concerne la hauteur des déblais, remblais et murs de soutènement, une dérogation peut être accordée en présence d’une des situations suivantes:

* il s’agit d’un terrain à très forte déclivité (> 12°),
* le terrain naturel existant avant travaux présente des différences de niveau importantes entre propriétés (> 1 m) ; ou bien il s’agit d’une situation existante en ce qui concerne les niveaux des déblais et remblais,
* des raisons techniques spécifiques au projet justifient la dérogation.

## Art. 10.5 Eléments de séparation le long de la limite entre propriétés privées et voie publique

Pour la hauteur des éléments de séparation situés le long du domaine public, une dérogation peut être accordée pour les cas spécifiques suivants:

* La hauteur de clôture ou de haie peut être portée à 1,5 m en cas d’une propriété présentant un front de bâtisse important dépassant les zones d’accès prévues, pour autant qu’une bonne visibilité soit garantie pour les accès carrossables vers la propriété elle-même, ainsi que vers les propriétés voisines.
* En cas d’un terrain à forte pente (>10°), la hauteur du muret peut être augmentée de 0,5 m pour autant qu’une bonne visibilité soit garantie.
* Au cas où il s’agit d’un mur de soutènement reprenant une différence de niveau entre le terrain naturel de la parcelle privée et le domaine public, la hauteur du mur de soutènement peut être adaptée à la situation spécifique, pour autant qu’une bonne visibilité soit garantie.

Aussi, la mise en place d’une clôture sur le mur de soutènement peut être autorisée pour des raisons de sécurité.

DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE

**Acrotère**

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

**Alignement de voirie**

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

**Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l’alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l’alignement obligatoire.

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

**Auvent**

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

**Avant-corps**

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

**Balcon**

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

**Bande de construction**

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

**Carport**

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
* les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
* les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Comble**

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

**Construction**

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

**Construction principale**

Sont considérés comme construction principale, les volumes construits accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à l’exercice d’une activité professionnelle. En complément, la construction principale peut comprendre des surfaces accessoires (garage, local technique, remise, …). Les volumes utilisés uniquement en tant que dépendance ne font pas partie de la construction principale.

**Cote de niveau**

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

**Dépendance**

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

**Dépendance professionnelle ou de loisirs**

On entend par dépendance professionnelle ou de loisirs des volumes accolés ou isolés destinés à une activité professionnelle ou de loisirs, mais ne servant pas à une fonction d’habitation.

La présente partie écrite PAP QE prévoit des prescriptions dimensionnelles spécifiques pour les dépendances professionnelles ou de loisirs.

**Domaine public**

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

**Emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d’emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d’accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**Ensemble construit**

Un ensemble construit est formé par plusieurs volumes distincts accolés. Les volumes peuvent constituer une unité fonctionnelle ou bien répondre à des fonctions spécifiques.

**Environnement construit**

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

**Etage en retrait**

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

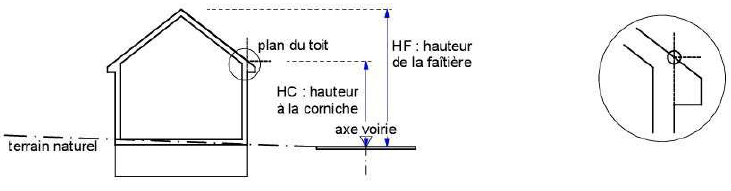
**Faîte/Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

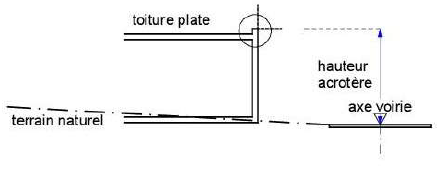
Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



**Hauteur à l’acrotère**

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

Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l’acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée (respectivement du seuil de la porte d’entrée) et la cote de l’axe de la voie desservante.

Lorsque la cote du socle n’est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Immeuble bâti**

On entend par immeuble bâti un bâtiment ou un ensemble de plusieurs volumes accolés intégralement ou partiellement, situés sur une même parcelle cadastrale, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle cohérente et indissociable.

**Limite de surface constructible**

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

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d’étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Nombre d’unités**

On entend par unité un ensemble de locaux non dissociables se rapportant à l’affectation principale ou secondaire d’une construction. On distingue par exemple: unité de logement, d’activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

Le nombre maximal d’unités par immeuble construit ou ensemble de constructions comprend l’addition des différents types d’unité.

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l’acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

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

**Parcelle contiguë vide de construction**

Il s’agit de la situation où le terrain voisin ne comprend pas encore de construction ou de projet de construction autorisé.

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

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

**Recul avant**

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, le recul avant correspond à la distance entre l’alignement de la voie publique et l’alignement de la construction.

**Recul latéral, recul arrière**

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, le recul latéral ou arrière correspond à la distance entre la construction et la limite de la parcelle.

**Surface habitable**

La surface habitable est calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101:2016).

Elle correspond à la surface de plancher des pièces à vivre, salles d’eau, dégagements intérieurs, escaliers, ....

Ne sont pas compris les surfaces accessoires comme:

* parties communes; gaines techniques et locaux techniques;
* parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond;
* murs, éléments porteurs (piliers, etc.) et les cloisons; embrasures de portes et de fenêtres;
* trémies en haut d’escaliers, qui ne sont pas surplombées par un autre escalier;
* combles et/ou mezzanines inutilisables ou bien non aménagés;
* caves; garages; terrasses, loggias, balcons, vérandas non chauffées.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l’air libre, non close.

On distingue:

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

**Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**Volume principal**

Il s’agit du (des) volume(s) construit(s) principal(aux) faisant partie de la construction principale et représentant une surface de minimum 50% de la construction principale.

Aux termes du présent règlement, pour le secteur protégé, le volume principal est à couvrir au moyen d’une toiture à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

**Volume annexe**

Les volumes annexes ou volumes secondaires font partie de la construction principale.

Ils peuvent être construits ensemble avec le volume principal ou être ajoutées par après.

Dans la majorité des cas les volumes annexes sont adossés au volume principal, mais une implantation en tant que volume indépendant est également possible. Aux termes du présent règlement, les volumes annexes peuvent être couverts des toitures plates et se distinguer par rapport au volume principal par un matériau de façade ou une teinte différente.

Des exemples de volumes annexes sont:

* une extension de la zone de vie au R.d.ch. en forme de véranda ou de volume complémentaire avec toiture plate,
* un volume annexe comprenant le garage au niveau R.d.ch. et une (des) pièce(s) de séjour à l’étage,
* un volume en forme d’avant-corps qui permet l’aménagement d’une toiture terrasse servant à l’étage de l’habitation.

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

La voie publique correspond à toute l’emprise d’une route ou d’un chemin ouvert à la circulation publique comprenant la chaussée, les trottoirs et les usoirs existants ou projetés.

Les places publiques, les pistes cyclables, les chemins pour piétons, les zones vertes publiques aménagées le long des axes de circulation font également partie de la voie publique.

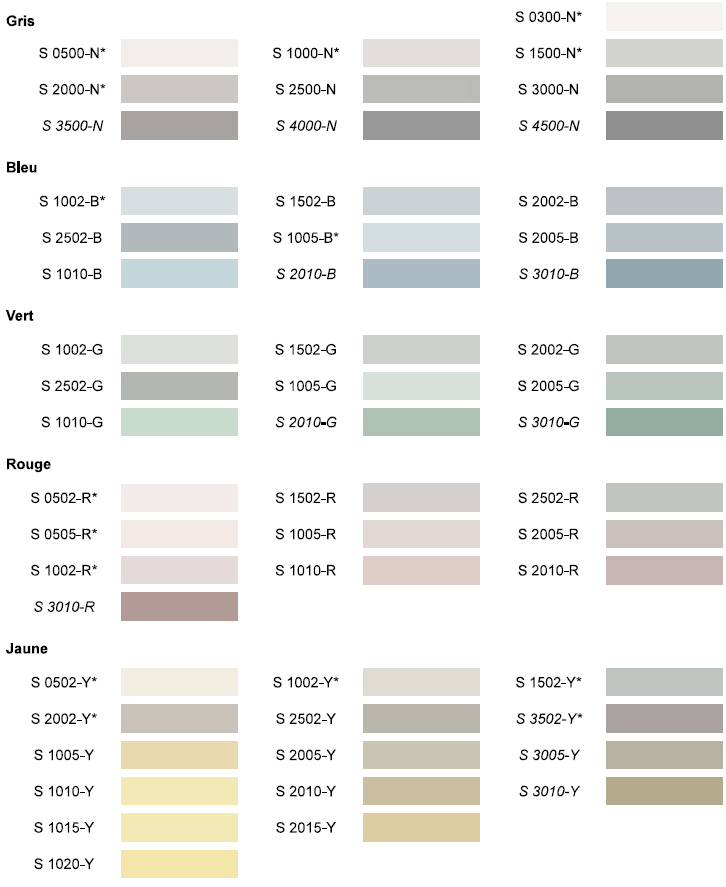
Palette de couleurs autorisées

**Palette de couleurs autorisées pour les façades principales (Code NCS)**

\* teintes recommandées par l’Institut National pur le Patrimoine Architectural (INPA)

*écriture en italique (comme par exemple S 4000-N): teintes réservées aux surfaces secondaires*

**Les couleurs pures**



**Palette de couleur autorisées pour la façade principale**

**Couleur déclinées**

