# Art. 1 Réglementation

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune.

Dans l’ensemble de la partie écrite du « PAP QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif.

# Art. 2 Composition

Le « PAP QE » se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique à l’échelle 1:1.000 composée de 8 plans des localités sur base d‘un fond de plan cadastral numérisé:

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_01: Localité de Kayl – Partie Nord-Ouest

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_02: Localité de Kayl – Partie Nord-Est

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_03: Localité de Kayl – Partie Centre-Ouest

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_04: Localité de Kayl – Partie Centre

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_05: Localité de Kayl – Partie Centre-Est

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_06: Localité de Tétange – Partie Centre-Ouest

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_07: Localité de Tétange – Partie Centre

Plan N°20140490-ZP\_KAYL\_QE\_PG\_08: Localité de Tétange – Partie Centre-Est

# Art. 3 Parcelles devenues inconstructibles à l’intérieur du périmètre

1. Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, le Bourgmestre peut déroger aux prescriptions dimensionnelles de ce dernier, comme suit:

* La largeur minimale d’une construction principale peut être adaptée à la largeur de la parcelle au niveau de la construction en contigu existante.
* La largeur minimale d’une construction principale unifamiliale isolée ou jumelée peut être réduite à 5,50 m minimum en respect des reculs réglementaires latéraux.
* Les reculs latéraux et postérieurs d’une construction principale peuvent être minorés de maximum 0,50 m.

1. Le Bourgmestre peut prescrire l’implantation d’une construction principale sur la limite latérale commune, afin de garantir que la parcelle voisine reste constructible.

# Art. 4 Alignement de façade des constructions principales sur rue

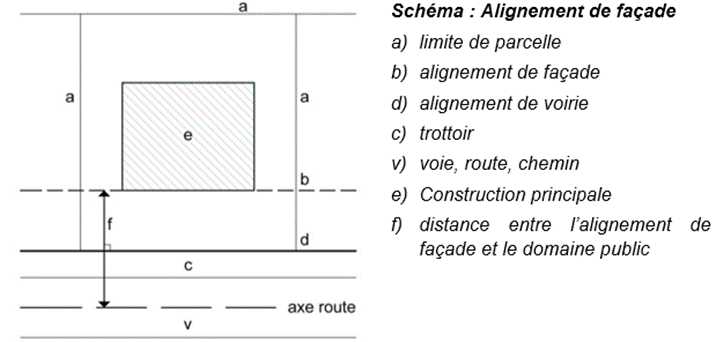
La distance à respecter pour l’alignement de façade des constructions principales sur rue est mesurée de manière perpendiculaire à l’axe de la voie publique.

Sauf l’indication d’un alignement obligatoire pour constructions principales au niveau de la partie graphique du « PAP QE », l'implantation sur l'alignement de façade des constructions principales voisines existantes est obligatoire pour les constructions principales érigées sur une limite latérale commune.

En cas d’implantation parmi des constructions en contiguë existantes dont les façades sur rue sont en décrochement l’une à l’autre, l’alignement de façade de la nouvelle construction principale se situera entre ceux des constructions principales existantes voisines.

A défaut de constructions principales voisines existantes, érigées sur une limite latérale commune ou d’un d’alignement obligatoire, le constructeur est tenu d'observer les distances minimales suivantes entre l’alignement de façade et l’axe de la voie desservant lors de la construction, reconstruction, transformation et surélévation de toute construction:

* 10 m le long de la N31 (rue de Dudelange, Grand-Rue, rue Altrescht, route d’Esch) et de la N33 (rue de Tétange, rue Principale, rue de Rumelange)
* 6 m le long du CR 165a (rue des Légionnaires), du CR 165 (rue de Noertzange) et du CR 166 (rue de Schifflange, rue du Commerce, rue du Faubourg, rue Pierre Schiltz, rue du Chemin de Fer, rue de la Fontaine)
* 5 m pour les autres chemins vicinaux

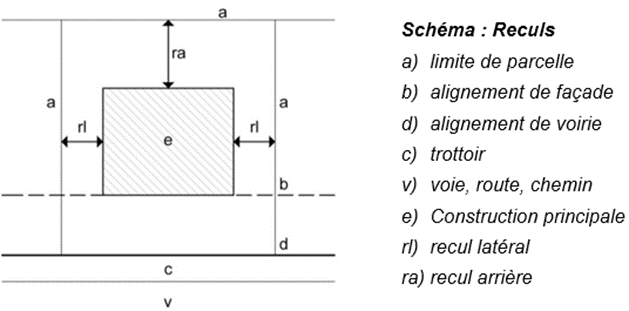


# Art. 5 Recul

« 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.

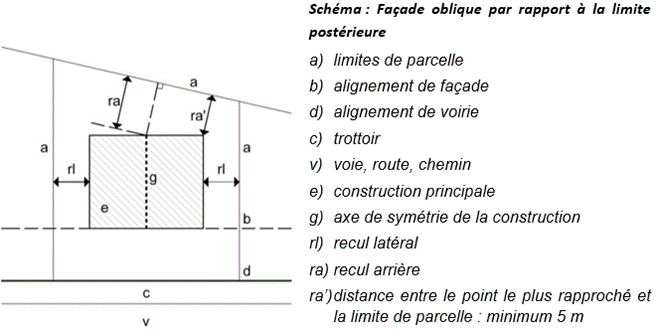
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. »

Le recul est mesuré compte non-tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, de l’avant-toit et autres installations semblables et compte tenu des annexes et des avant-corps.

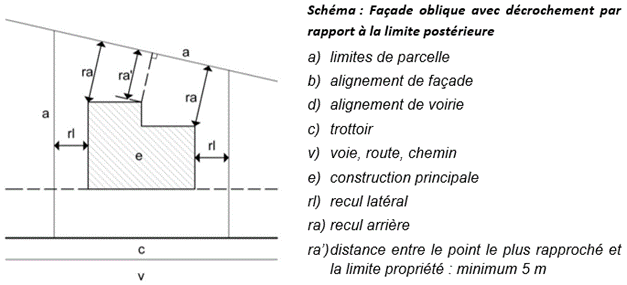


# Art. 6 Recul arrière pour constructions

1. Lorsque la façade d’une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la parcelle, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 5 m. Le recul réglementaire arrière doit être respecté au milieu de la façade.



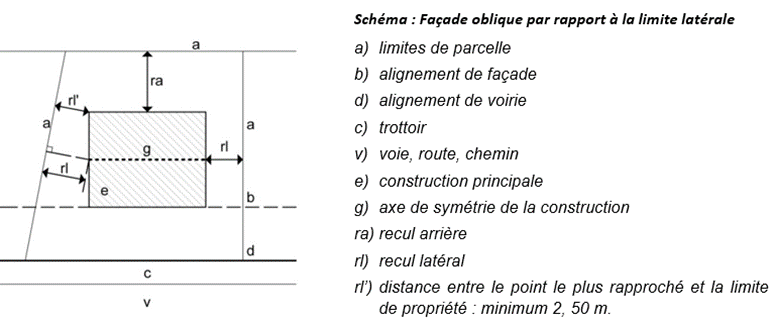
1. Lorsqu’une partie d’une construction principale connaît un décrochement en façade et se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 5 m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.



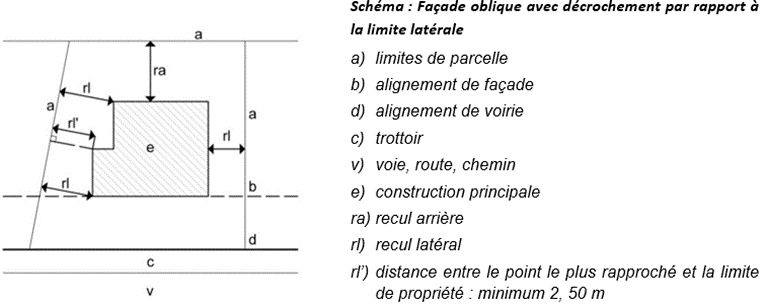
1. Les dépendances doivent respecter leur recul réglementaire arrière à tout point.

# Art. 7 Recul latéral pour constructions

1. L'implantation des constructions principales sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale.
2. Lorsque la façade d’une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite latérale de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 2,50 m. Le recul réglementaire latéral doit être respecté au milieu de la façade.



1. Lorsqu’une partie d’une construction principale connaît un décrochement en façade et se présente obliquement par rapport à la limite latérale de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 2,50 m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.

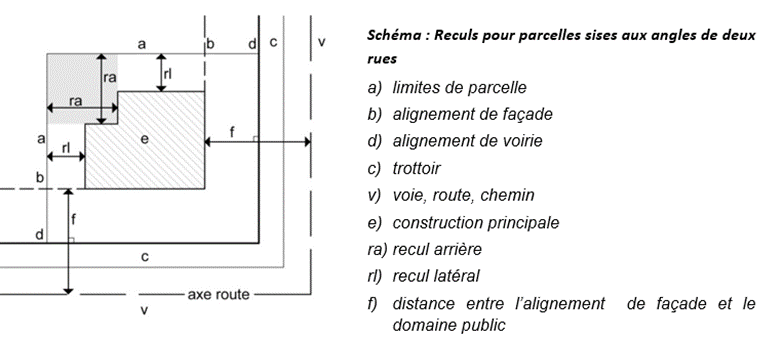


1. L’agrandissement d’une construction principale dans le prolongement de sa façade latérale existante est autorisable, même si cette dernière ne respecte pas le recul latéral réglementaire.
2. Les dépendances doivent respecter leur recul réglementaire latéral à tout point.

# Art. 8 Les reculs et l’alignement de façade pour parcelles sises à l’angle de deux rues

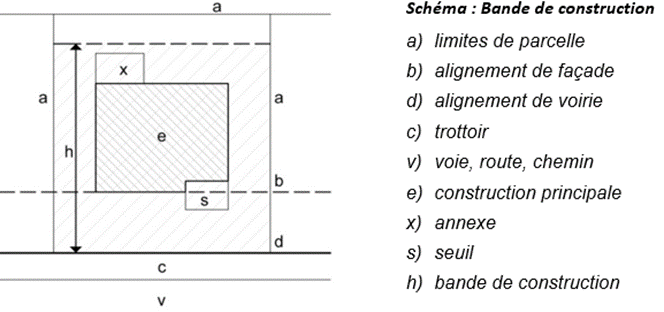
Sur les parcelles sises à l’angle de deux rues, les reculs et l’alignement de façade de toute construction sont à respecter par rapport aux deux rues et aux deux limites de parcelles voisines.

Toute construction doit laisser libre à l’arrière de la parcelle un carré dont les côtés correspondent chacun au moins au recul arrière minimal.



# Art. 9 Bande de construction

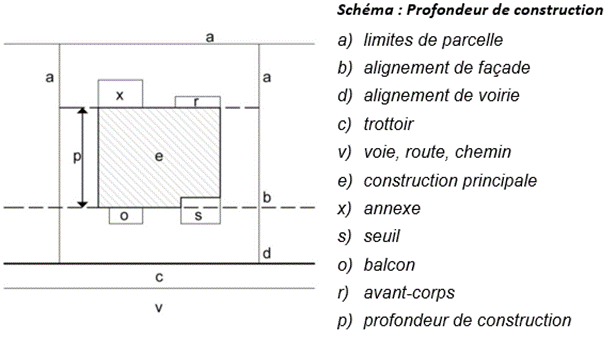
La bande de construction est une distance calculée de manière symétrique et parallèle à l’alignement de voirie. Les constructions principales en première position hors-sol et en sous-sol, les annexes, les terrasses sur remblais, les garages et les car-ports doivent se situer à l’intérieur de la bande de construction.



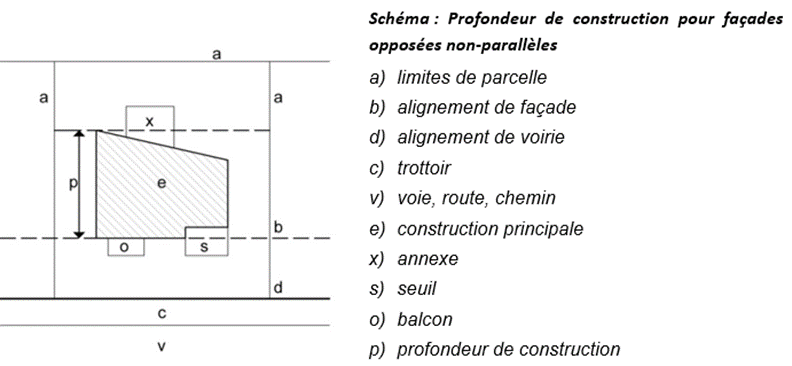
# Art. 10 Profondeur de construction

1. « 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. »

La profondeur de construction est mesurée compte non-tenu des avant-corps, des annexes, des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.



1. Lorsque la profondeur de construction n’est pas la même sur toute la longueur d’une construction principale, si par exemples les façades opposées d'un bâtiment ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur la plus importante est déterminante.

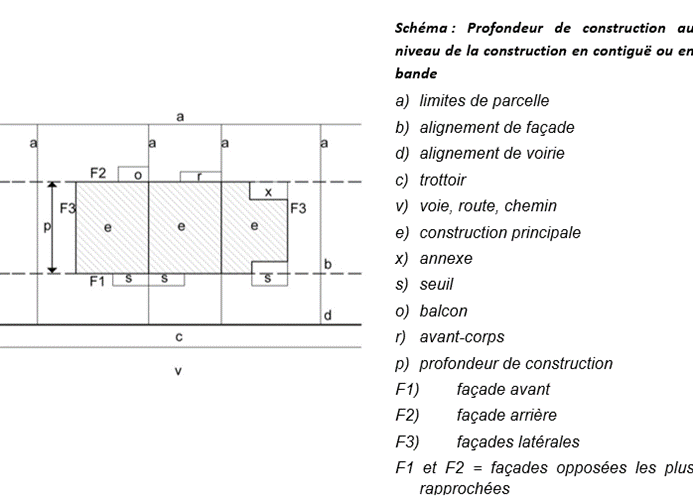


1. Construction jumelée ou en fin de rangée

Au niveau d’une construction principale implantée de manière jumelée ou en fin de rangée, ne présentant qu’une seule façade latérale, mais des façades avant et arrière opposées, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l’alignement de façade.

1. Construction en contiguë ou en bande

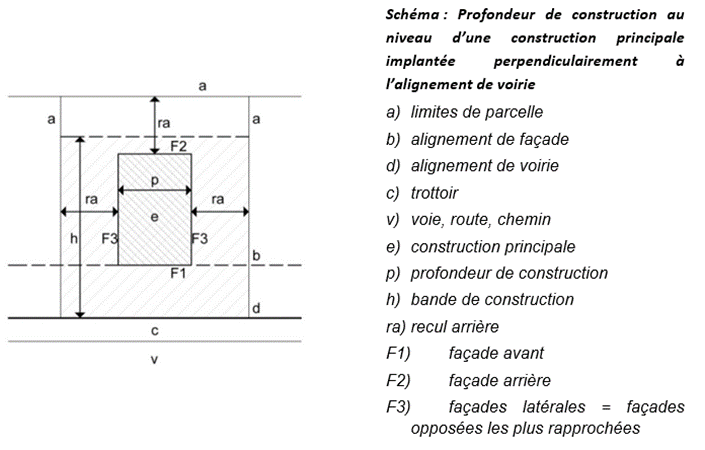
Au niveau d’une construction principale implantée en contiguë ou en bande, ne présentant que façades avant et arrière, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l’alignement de façade.



1. Construction isolée

Lorsqu’une construction principale est implantée perpendiculairement à l’alignement de façade, que la profondeur de construction est mesurée de façon parallèle à l’alignement de façade et que la distance entre la façade avant et arrière de la construction dépasse celle d’une construction implantée en parallèle à l’alignement de façade, la construction principale doit:

* respecter le recul arrière réglementaire minimal au niveau des reculs latéraux.
* ne dépasser ni en volume ni en surface construite brute, une construction implantée en parallèle à l’alignement de façade et suivant les reculs réglementaires.
* se situer à l’intérieur de la bande de construction.



# Art. 11 Hauteur à corniche

« On entend par hauteur à la corniche la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l’axe de la voie desservant. 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. »

# Art. 12 Hauteur à l’acrotère

« On entend par hauteur à l’acrotère la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l’axe de la voie desservant. 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. »

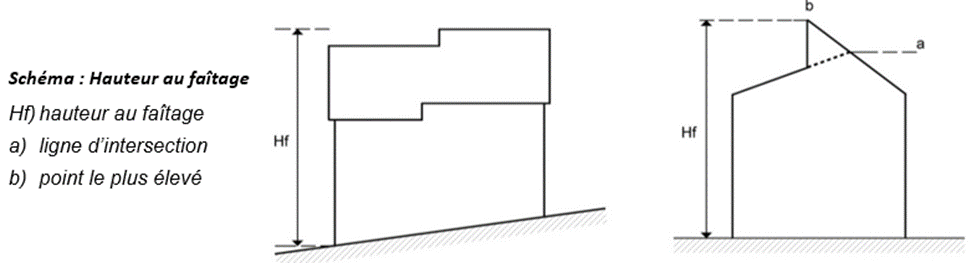
La hauteur maximale indiquée à la corniche correspond à la hauteur maximale de l’acrotère.

# Art. 13 Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d’altitude entre l'axe de la voie desservant et la cote mesurée au milieu du faîtage et perpendiculairement à l’axe de la voie desservant.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d’intersection des versants ou si la ligne d’intersection ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues), ce dernier est à prendre en considération.

Lorsque la construction est située le long d’une voie desservant en pente, le point le plus haut de la toiture et le point le plus bas de l’axe de la voie desservant sont à prendre en considération.



# Art. 14 Constructions principales

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

# Art. 15 Annexes

Sont qualifiées d’annexes, les vérandas et les terrasses couvertes, ainsi que les terrasses non-couvertes dépassant le niveau naturel du terrain de plus de 1 m.

Est à considérer comme véranda une galerie composée d'une ossature légère largement vitrée.

Est à considérer comme terrasse couverte un espace couvert par une toiture portée d'une ossature légère. La terrasse couverte est ouverte sur au moins deux côtés au niveau de la construction isolée et sur au moins un côté au niveau de la construction en bande.

Une terrasse non-couverte peut être encadrée d’un garde-corps ou d’un acrotère de maximum 1 m de hauteur. Elle ne peut pas être couverte, même partiellement.

# Art. 16 Dépendances

« 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 car-ports. »

# Art. 17 Bâtiments fonctionnels

On entend par bâtiments fonctionnels toute construction principale destinée à une activité artisanale, de stockage, d’agriculture et d’élevage d’animaux.

# Art. 18 Premier niveau habitable

On entend par premier niveau habitable, un niveau rez-de-chaussée dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation su un sous-sol ne servant pas à l’habitation. Le premier niveau habitable peut correspondre au premier ou au deuxième niveau plein d’une construction principale.

# Art. 46 Insertion au niveau de l’environnement construit et naturel

Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit, notamment en termes:

* des matériaux employés,
* des couleurs et des teintes,
* des éléments architecturaux et des saillies,
* des volumétries,
* le type et l’inclinaison des toitures,
* des aménagements extérieurs,

Le Bourgmestre peut refuser l’octroi d’une autorisation de construire pour toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un secteur protégé d’intérêt communal.

# Art. 47 Volumétrie et aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d’aspect.

Les tours ou tourelles sont interdites au niveau des zones d’habitations et des zones mixtes.

Les pastiches et imitations d'une architecture étrangère à la région, tels les chalets rustiques en bois, les maisons de type scandinave et autres sont interdits.

La reproduction d’une architecture antérieure à notre époque n’est pas admise, une architecture contemporaine est de mise.

Au niveau d’une construction:

1. Les matériaux et les teintes en façade et en toiture doivent s’accorder entre eux.
2. Les décrochements, les avant-corps, les éléments architecturaux, ainsi que les ouvertures en façade et en toiture doivent faire partie d’une composition architecturale équilibrée entre pleins et vides.
3. La prolifération des éléments de composition architecturale n’est pas admise.
4. les pignons sur rue doivent s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit.
5. Les dessins géométriques en façade sont interdits.
6. Les façades latérales et les pignons nus doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue et ce de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Le Bourgmestre peut refuser l’octroi d’une autorisation de construire pour toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un secteur protégé d’intérêt communal. Dans ce contexte, il peut imposer la modification de la composition architecturale.

# Art. 48 Les alignements obligatoires

L'alignement obligatoire ne peut pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps ou des balcons.

# Art. 49 Obligation de sauvegarde de murs et de clôtures

Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Les murs à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l’accès aux parcelles concernées. Les ouvertures sont soumises aux conditions suivantes:

* Le règlement grand-ducal en vigueur concernant l’accès aux chemins repris doit être respecté.
* La fermeture d’ouvertures existantes ou la réfection du muret doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original.

# Art. 50 Les arbres à conserver

Les arbres à conserver répondent à un ou plusieurs des critères suivants: ancienneté, témoignage pour l’histoire locale, rôle structurant et identificatoire au niveau de l’environnement construit et du paysage.

Ils sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Tous les travaux en rapport avec les arbres à conserver, sont soumis aux conditions suivantes:

* L’abattage d’un arbre à conserver est interdit. Il ne peut être autorisé qu’en raison du mauvais état de l’arbre ou pour des raisons de sécurité dûment constatées.
* La taille des arbres à conserver est permise et peut être imposée pour des raisons de sécurité.
* Pour tout projet situé dans un rayon de 20 m d’un arbre à conserver, ce dernier doit figurer sur les plans faisant partie de la demande d’autorisation.

# Art. 51 Travaux de déblai et de remblai

En général, le niveau naturel du terrain est à sauvegarder. L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage, de porter atteinte à l'aspect du quartier ou du site, d’entraver la sécurité de la circulation ou de modifier le niveau de la nappe phréatique et l'écoulement des eaux de surface. Dans le cadre d’une autorisation de construire, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

# Art. 52 Enseignes

Les enseignes et installations semblables:

1. ne peuvent pas dépasser la hauteur de la corniche de la construction à laquelle elles se rapportent,
2. ne sont pas admises en toiture,
3. ne peuvent pas briser une perspective visuelle sur un bâtiment ou monument à conserver, de même qu’un immeuble ou objet bénéficiant d’une protection nationale et
4. sont de composition discrète et subordonnée à l’apparence générale de la construction à laquelle elles se rapportent.

# Art. 53 La servitude de type urbanistique « Quartier Brill »

1. La servitude de type urbanistique « Quartier Brill » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d’une ligne et superposée de l’abréviation « QB », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Quartier Brill » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d’origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

1. Façades:

Les éléments identitaires d’origine, telle l’implantation et la configuration des escaliers d’accès aux maisons, ainsi que la position et les proportions des ouvertures en façade et de l’avant-toit, sont à conserver sur les façades sur rue et les façades aux angles de rue. Sauf dans le cas de la réalisation d’une isolation thermique extérieure, les modénatures et reliefs en façade en pierre de sable, en brique ou autres, sont à conserver. Les façades sont à exécuter en crépis à grain moyen, à l’exception des extensions sur les façades arrière et des socles (correspondant au sous-sol, respectivement au premier niveau plein), qui peuvent être habillés d’un revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques opaques.

Le rajout en façade d’autres éléments, tels la création de modénatures et de reliefs en façade, autour des ouvertures et aux angles de façade, de même que le rajout de volets battants est prohibé.

Les menuiseries extérieures et la porte d’entrée seront de couleur identique au niveau d’une même construction et en harmonie avec la teinte de l’enduit.

Les teintes des façades doivent s’accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l’approbation du Bourgmestre.

1. Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d’origine est à respecter. L’isolation thermique des toitures doit se faire à l’intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d’origine des avant-toits est à respecter.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

Au niveau des maisons N°2, N°6, N°8 et N°12 rue Michel Meylender, les cheminées d’origine en pierre de sable d’origine sont à conserver. Au niveau des autres constructions principales, la position des cheminées en toiture est à respecter. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées à d’autres emplacements.

En dehors de la rénovation des ouvertures d’origine en toiture, ne peuvent être autorisés que les fenêtres de surface dont les proportions ne dépassent pas 1 m².

1. L’alignement de façade:

L’alignement de façade sur rue doit être respecté. Il peut être dépassé uniquement par les escaliers existants donnant accès au rez-de-chaussée des constructions principales.

1. Les balcons et les avant-corps:

L’ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé. Ils peuvent être autorisés sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

1. Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

1. Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d’une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique « Quartier Brill » n’est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d’une autorisation de construire.

# Art. 54 La servitude de type urbanistique « Cité Berens »

1. La servitude de type urbanistique « Cité Berens » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d’une ligne et superposée de l’abréviation « CB », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Cité Berens » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d’origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

1. Façades:

Les éléments identitaires d’origine, tels les murs mitoyens en pierre de sable, les revêtements de façade en crépis, les niches d’entrée, la position et les proportions des ouvertures en façade sont à conserver.

Le rajout en façade d’autres éléments, tels le revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques, ainsi que la création de modénatures autour des ouvertures, les volets battants, le montage d’auvent en rapport avec l’entrée ou la fermeture des niches d’entrée est prohibé.

Les menuiseries extérieures et la porte d’entrée seront de couleur identique au niveau d’une même construction et en harmonie avec la teinte de l’enduit. Les couleurs des portes de garages seront identiques au niveau d’un groupe de garages en bande.

Les teintes des façades doivent s’accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction et par groupe de garages en bande peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l’approbation du Bourgmestre.

1. Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d’origine est à respecter. L’isolation thermique des toitures doit se faire à l’intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d’origine des avant-toits est à respecter.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

Les cheminées en pierre de sable d’origine sont à conserver. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées et non pas des nouvelles cheminées.

En dehors de la rénovation des ouvertures d’origine en toiture, ne peuvent être autorisés que les fenêtres de surface dont les proportions ne dépassent pas 1 m².

1. Les balcons et avant-corps:

Les balcons existants sont à conserver et doivent rester ouverts pour les maisons N°1 à N°12 Cité Berens. Ils peuvent être fermés par des vitres transparentes pour les maisons N°18 à N°25 Cité Berens.

L’ajout de nouveaux balcons ou avant-corps est prohibé.

1. Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière au niveau du rez-de-chaussée en respect des prescriptions en vigueur.

1. Isolation thermique:

Les travaux de rénovation énergétique des constructions principales doivent se faire de manière satisfaisante des points de vue du thermique propre de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant du point de la thermique ne peut en résulter pour une construction voisine.

1. Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d’une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique « Cité Berens » n’est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d’une autorisation de construire. La démolition doit être justifiée par des raisons de sécurité.

# Art. 55 La servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss »

1. La servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d’une ligne et superposée de l’abréviation « CN », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d’origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

1. Façades:

Les éléments identitaires d’origine, telles l’implantation et la configuration des escaliers d’accès aux maisons, la position et les proportions des ouvertures en façade et de l’avant-toit, le revêtement de façade en crépis, les allèges des fenêtres, les niches d’entrée, les colonnes et les balcons sont à conserver sur les façades sur rue et les façades aux angles de rue.

Le rajout en façade d’autres éléments, tels le revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques, est autorisé uniquement au niveau des socles et des escaliers d’accès et donc jusqu’à la hauteur de la dalle de sol du rez-de-chaussée.

Le rajout en façade d’autres éléments, tels la création de modénatures et de reliefs en façade, autour des ouvertures et aux angles de façade, de même que le rajout de volets battants est prohibé. La fermeture des niches de la façade sur rue n’est pas autorisée.

Les menuiseries extérieures et la porte d’entrée seront de couleur identique au niveau d’une même construction et en harmonie avec la teinte de l’enduit.

Les teintes des façades doivent s’accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l’approbation du Bourgmestre.

1. Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d’origine est à respecter. L’isolation thermique des toitures doit se faire à l’intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d’origine des avant-toits est à respecter.

La position des cheminées sur le versant arrière des toitures est à respecter. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées sur les versants avant et non pas des nouvelles cheminées.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

En dehors de la rénovation des ouvertures d’origine en toiture, ne peuvent être autorisés que les fenêtres de surface dont les proportions ne dépassent pas 1m2.

1. L’alignement de façade:

L’alignement de façade sur rue doit être respecté. Il peut être dépassé uniquement par les escaliers existants donnant accès au rez-de-chaussée des constructions principales.

1. Les balcons et les avant-corps:

L’ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé. Ils peuvent être autorisés sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

1. Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

1. Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d’une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » n’est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d’une autorisation de construire. La démolition doit être justifiée par des raisons de sécurité.

# Art. 56 La servitude de type urbanistique « Helbertsbam »

1. La servitude de type urbanistique « Helbertsbam » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d’une ligne et superposée de l’abréviation « HB », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Helbertsbam » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les annexes, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit de la servitude de type urbanistique « Helbertsbam » Le gabarit d’origine des constructions existantes est à respecter

1. Constructions principales unifamiliales:

* La hauteur à la corniche est fixée à maximum 7 m.
* La hauteur au faîtage est fixée à maximum 12 m.
* L’alignement de façade est fixé à minimum 5 m.
* La toiture à 2 versants entre 33 à 35 degrés.
* Les accès carrossables auront une largeur maximale de 3,5 m.
* Le gabarit hors-sol et en sous-sol d’une construction principale existante isolée ou jumelée peut être agrandie par la construction d’annexes avec ou sans cave en rapport avec le premier niveau habitable.
* L’ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé.

1. Constructions principales plurifamiliales:

* La hauteur à la corniche est fixée à maximum 9,5 m.
* La hauteur au faîtage est fixée à maximum 14,5 m.
* L’alignement de façade est fixé à minimum 5 m.
* La largeur pour constructions principales est de maximum 32 m.
* La toiture à la Mansart avec des pentes de maximum 75 à 80 degrés pour le brisis et de maximum 33 à 35 degrés pour le terrasson. Le dernier étage plein se situe au niveau du brisis et aura une hauteur en façade de maximum 2,75 m.
* Les accès carrossables auront une largeur maximale de 5 m.
* Le gabarit hors-sol et en sous-sol d’une construction principale existante ne peut pas être agrandit.
* L’ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades est prohibé.

# Art. 57 La servitude de type urbanistique « ensemble architectural »

1. La servitude de type urbanistique « ensemble architectural » fixe des prescriptions supplémentaires concernant la sauvegarde, les extensions, les transformations et les rénovations de constructions existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une ligne de délimitation et superposée de l’abréviation « EA », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « ensemble architectural » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Les constructions classées bâtiment ou gabarit à conserver sont soumises aux prescriptions y relatives.

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’ensemble architectural.

Les éléments à respecter sont le gabarit, le rythme des façades, les ouvertures en façade et en toiture, la configuration de l’avant-toit, ainsi que les matériaux et les teintes en façade et en toiture.

1. Façades sur rue:

Pour les constructions classées « bâtiment à conserver », les éléments identitaires d’origine des façades visibles de la rue, tels les modénatures, les encadrements des fenêtres et des portes, les avant-toits et les revêtements de socle ou en façade sont à conserver.

1. Rehaussement et modification de la forme de la toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture peuvent être autorisés sous conditions:

* de s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’ensemble architectural,
* de ne pas dépasser en hauteur la plus haute des constructions contiguës existantes,
* de reprendre la même configuration pour la toiture et les ouvertures en toiture d’au moins une des constructions principales contiguës et
* de prendre en considération les proportions de la façade.

1. Aménagements de garages:

Pour les constructions principales, l’aménagement de garages peut être autorisé uniquement au niveau du sous-sol et sous conditions:

* 1. que plusieurs constructions principales de l’ensemble architectural présentent déjà des garages existants en sous-sol et
  2. que la construction principale en question ne dispose pas d’autre garage ou de place de stationnement sur la parcelle.

1. Isolation thermique:

L’isolation thermique des toitures de constructions situées au niveau de la servitude de type urbanistique « ensemble architectural » doit se faire à l’intérieur du gabarit de la toiture existante ou projetée. La configuration d’origine des avant-toits et des lucarnes est à respecter.

L’isolation thermique extérieure des façades visibles de la rue des constructions existantes est prohibée, à l’exception d’un enduit isolant d’une épaisseur maximale de 3 cm. Dans le cadre de la démolition d'une construction au niveau de la servitude de type urbanistique "ensemble architectural", le nouveau bâtiment reprendra l'alignement de façade des constructions voisines, isolation incluse.

# Art. 58 La servitude de type urbanistique « environnement construit »

1. La servitude de type urbanistique « environnement construit » précise les prescriptions générales du secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Kayl à travers le biais de prescriptions d’ordre urbanistique, architectural et esthétique.

Les prescriptions du présent article viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent article font foi.

La servitude de type urbanistique « environnement construit » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure et l’abréviation « EC », cernée d’un cercle.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. Chaque projet doit être basé sur un concept architectural et esthétique cohérent.

1. Parcellaire:

Le parcellaire typique du secteur protégé d’intérêt communal de type « environnement construit » en question est à respecter.

Dans le cadre du regroupement d’anciennes parcelles pour la réalisation de maisons plurifamiliales ou du morcellement de parcelles existantes, le Bourgmestre peut exiger que l’ancien parcellaire reste lisible au niveau de la composition architecturale des façades sur rue.

1. Implantation - Alignements et reculs:

L’implantation d’une nouvelle construction doit s’inspirer de l’environnement construit existant et plus particulièrement des constructions voisines; à moins que la partie graphique du PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles.

1. Intégration au site:

Les nouvelles constructions doivent s’insérer au niveau du site en respectant la configuration du terrain. Le remaniement du niveau naturel du terrain est à limiter à des travaux de déblaiement et de remblayage minimes.

1. Typologie:

Les nouvelles constructions doivent s’inspirer de la typologie existante.

1. Gabarit - Volume, profondeur et largeur de construction, hauteur à la corniche et hauteur au faîtage:

Toute nouvelle construction doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit en respectant les gabarits des éléments bâtis à conserver. En dehors des gabarits à conserver, les valeurs maximales, valables pour la zone ne peuvent pas être dépassées.

1. Toiture:
   1. Configuration

Les toitures des constructions principales doivent reprendre les formes caractéristiques de l’environnement construit immédiat.

Les toitures à versants des constructions principales peuvent avoir une pente d’un minimum de 32° et d’un maximum de 42°.

La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dite mansardée, peut être autorisée localement afin de permettre l’insertion d’une nouvelle toiture au niveau des toitures environnantes du même type. Dans ces cas les toitures doivent reprendre la configuration traditionnelle des toitures mansardées voisines en termes de pente, avant-toit, faîtage, configuration des lucarnes et autres éléments construits de la toiture.

Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées au niveau des constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les annexes, les extensions ou les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps de constructions principales. Elles doivent s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics, dont les toitures à versants deviendraient trop importantes.

Les toitures cintrées sont prohibées.

La construction d’un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l’acrotère n’est pas autorisée.

* 1. L’avant-toit

La forme et les proportions de l’avant-toit s’inspirent de l’environnement construit immédiat.

Il doit être de couleur neutre et non brillante. L’habillage avec des ardoises ou autre matériaux est prohibée.

L’interruption de l’avant-toit n’est pas autorisée. Les pignons en façade et les lucarnes du type « chien assis à foin traditionnel » existants, peuvent être rénovés en conservant les proportions d’origine.

* 1. Matériaux en toiture

Les toitures seront couvertes d'ardoises naturelles anthracite. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées, si elles reprennent l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

Les tuiles en terre cuite non-vernies, de forme et de couleur traditionnelles, sont autorisées pour les constructions dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

La couverture en zinc prépatiné gris, ainsi que les toitures plantées peuvent être admises pour les annexes au niveau rez-de-chaussée et les dépendances sous condition de s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné gris et à tubage rond.

L’installation de nouvelles épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture est interdite. Les épis de faîtage et éléments décoratifs d’époque peuvent être restaurés.

* 1. Ouvertures en toiture

Un seul type d’ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des châssis rampants nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés. Ces derniers seront à implanter en petit nombre et de taille subordonnée aux autres ouvertures du toit.

Les ouvertures en toiture doivent s’adapter à l’identité architecturale de la construction et s’insérer au niveau de l’environnement construit.

Les fenêtres en toiture sont discrètes par rapport à la toiture. Les proportions sont inférieures à celles des ouvertures en façade.

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie intégrale de la toiture et non de la façade. Elles reprennent les matériaux de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Les lucarnes ne sont pas autorisées en rapport avec les toitures couvertes de tuiles.

Les volets battants et les volets roulants sont défendus au niveau des ouvertures en toiture.

1. Façade:
   1. Matériaux

Les façades sont à réaliser en enduit minéral d’un grain moyen ou fin. Les façades principales et les pignons doivent toujours être enduits de la même manière.

Les matériaux en façade, autres que l’enduit minéral, peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, les constructions agricoles, les dépendances, les extensions et annexes au niveau rez-de-chaussée ou non-visibles du domaine public, ainsi que pour les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps d’une construction principale. Ces matériaux sont non-brillants et soumis à la condition de s’insérer de manière satisfaisant au niveau de l’environnement construit.

Les revêtements accolés aux façades reproduisant un faux appareillage de pierre sont interdits.

Le décapage des façades pour rendre visible l’appareillage de la pierre est prohibé.

L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les terrasses couvertes, les car-ports et les abris de jardins.

Le revêtement des socles par de la pierre, du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l’enduit minéral est prohibé. Les socles existants en pierre de sable, pierre bleue ou granit de la grande-région peuvent être restaurés.

* 1. Teintes

La tonalité des façades doit harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Elle est limitée à deux teintes compatibles par construction. Les teintes des façades sont discrètes.

Les façades principales et les pignons seront de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade sont prohibés.

* 1. Ouvertures en façade

Les façades et les ouvertures des nouvelles constructions ou des transformations doivent être le résultat d’une composition équilibrée et s’intégrer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit.

Le niveau de l’entrée ne peut pas dépasser celui des constructions typiques de l’environnement construit.

Pour les façades arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

* 1. Saillies fixes des constructions

Les saillies fixes des constructions (avant-corps, balcons, perrons, murs par-vue, avant-toits et autres éléments architecturaux) doivent s’intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l’environnement construit et sont soumis à l’approbation du Bourgmestre.

* 1. Les éléments décoratifs en façade et au niveau de la marge de reculement avant

Les garde-corps et clôtures seront de composition discrète. Ils sont à peindre dans une couleur sobre. Les surfaces brillantes, en verre ou d’aspect acier inoxydable sont prohibées, de même que les panneaux de bois ou le bois ornementé.

La fixation d’anciens outils agricoles, de roues de charrue et de tout autre éléments décoratif démesuré sur la façade sur rue est prohibé.

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.

**Car-port**

On entend par car-port 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.

**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 car-ports.

**Étage 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 et la cote de l’axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

**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.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l’habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d’eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une construction plurifamiliale ou dans une construction bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d’une construction de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu’à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**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.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d’un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**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.

**Niveau en sous-sol**

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

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l’air libre, non close, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

* la terrasse accolée à un bâtiment;
* 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.

**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’État ou à une commune qui font partie du domaine public.