TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d’aménagement particulier « 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.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de la commune de Kiischpelt comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique - plans n° 0616\_pap-qe-localités).

0616\_pap-qe\_Ka\_Al\_Me : Kautenbach, Alscheid, Merkholtz

0616\_pap-qe\_Wi\_Le\_En\_Pi : Wilwerwiltz, Lellingen, Enscherange, Pintsch

# Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite des PAP QE repris sur les plans de localisation mentionnés ci-dessus.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones:

Titre II: Règles applicables par PAP QE

A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel » (QE\_ER, ER a)

B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace villageois » (QE\_EV)

C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – équipements » (QE\_E)

D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – activités » (QE\_A)

E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – sports et loisirs » (QE\_L1, L2.1, L2.2)

Ainsi que des titres III, IV et V applicables à tout PAP QE:

Titre III: Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV: Définitions

Titre V: Palettes des couleurs de façade

# Art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à toute réalisation, transformation, changement du mode d’affectation ou démolition d’une construction, ainsi qu’aux travaux de remblais et de déblais envisagés sur les fonds concernés.

Le mode d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement général. Le degré d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement particulier.

Pour tout ce qui n’est pas réglé par les plans d’aménagement particulier (PAP) approuvés avant l’entrée en vigueur de la présente partie écrite et maintenus en vigueur, les règles applicables à tout PAP QE sont d'application.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

# Art. 31 Réaffectation de bâtiments

Les dispositions du présent article sont applicables pour les PAP « QE\_ER » et les PAP « QE\_EV ». Elles ne concernent que les gabarits protégés et les bâtiments protégés.

La réaffectation comprend la reconstruction complète ou partielle de bâtiments.

1. La réaffectation de bâtiments est autorisée à l’intérieur du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.
2. La réaffectation d’un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus soumise aux restrictions suivantes:

* une seule maison plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d’un ensemble bâti;
* toute extension du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction;
* le nombre maximum de logements par bâtiment est de 6 (six);
* la surface construite brute est de 100 mètres carrés en moyenne par logement, hors garages situés hors sol.

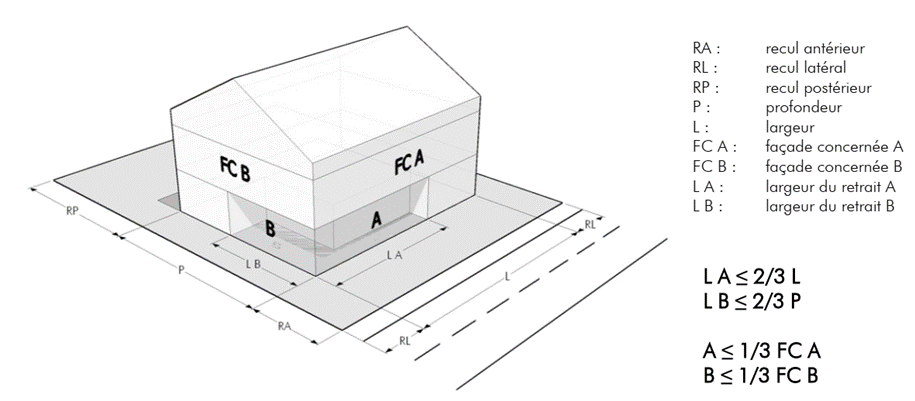
# Art. 32 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait sur le volume principal est autorisé à l’intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

En secteur protégé, de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits en façade visible depuis le domaine public.

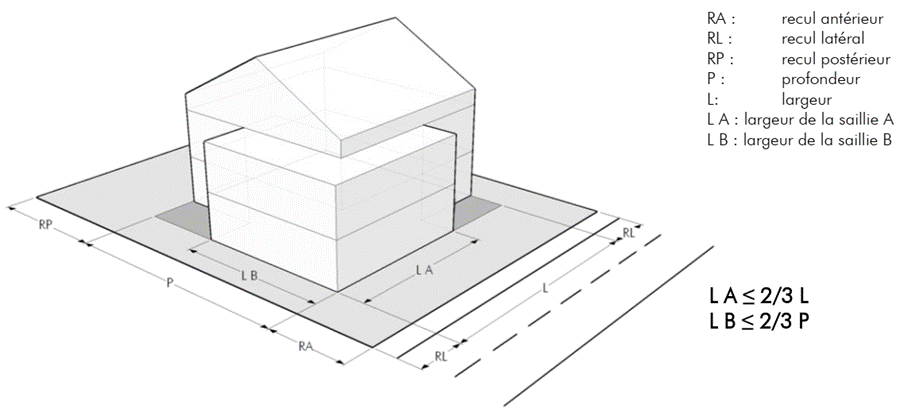
1. Retraits

* leur largeur ne peut pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade réelle concernée;
* leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée.



1. Saillies

* leur largeur ne peut pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade réelle concernée;
* une seule saillie occupant la largeur totale d’une des façades du volume principal est autorisée sur un seul niveau et en contact avec le terrain.



# Art. 33 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral.

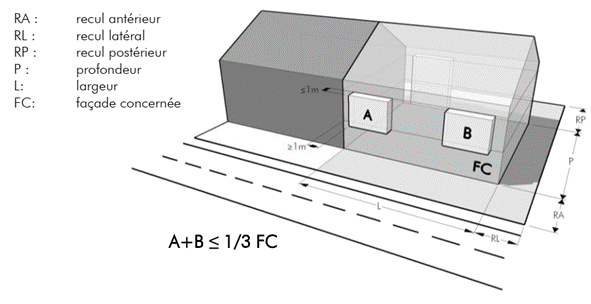
Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade visible depuis le domaine public.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes:

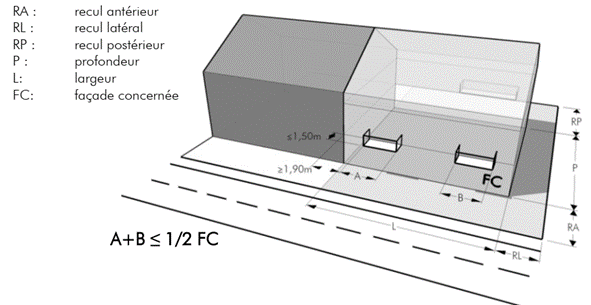
1. Avant-corps fermés

* ils ne peuvent dépasser de plus de 1 mètre la limite de la surface maximale constructible;
* leur surface ne peut pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée;
* pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.



1. Balcons

* ils ne peuvent dépasser de plus de 1,50 mètres la limite de la surface maximale constructible;
* leur largeur ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée;
* pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est égal ou supérieur à 1,90 mètres.



# Art. 34 Toitures

1. Ouvertures en toiture

Cet article concerne les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l’unité architecturale de l’ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu’au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture.

La hauteur supérieure de la couverture de la lucarne ne peut dépasser celui de la corniche de plus de 3,50 mètres.

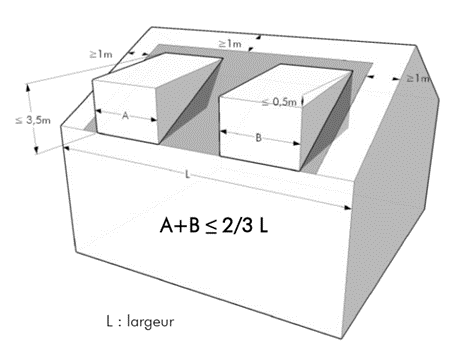
Le niveau supérieur de la couverture de la lucarne doit se trouver au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser deux tiers de la largeur de la façade.

La ligne de la corniche ne peut être interrompue sur plus d’un tiers de la longueur de la façade.

En secteur protégé de type environnement construit, l’interruption de la corniche est interdite en façade donnant sur le domaine public.

En secteur protégé de type environnement construit, les terrasses en toiture sont interdites dans tout versant visible depuis le domaine public.



1. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris.

En secteur protégé de type environnement construit, le débordement de la toiture sur la façade ne pourra dépasser 0,50 mètre, égout de toiture compris, celui sur le pignon, 0,30 mètre.

# Art. 35 Superstructures et infrastructures techniques

1. Superstructures

A l’exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

1. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l’emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Elles ne peuvent dépasser le niveau du faîtage. L’installation en façade sur rue n’est admise que s’il est prouvé qu’elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s’apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l’installation d’un seul système d’antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

En zone de secteur protégé de type environnement construit l’installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils doivent être de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Il est admis d’augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu’à 35° par rapport à l’horizontale, sans dépassement de la hauteur de l’acrotère.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils sont non reluisants, de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l´harmonie de la façade respective, voire de l’ensemble bâti.

1. Appareils techniques

Pour toute nouvelle construction, les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer exclusivement en façade arrière, à l’emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue du domaine public.

Pour toute installation portant sur un bâtiment existant, ces appareils peuvent exceptionnellement être installé en façade avant, posés au sol, à l’emplacement le plus proche à la façade, à l’emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L’installation dans le recul latéral est interdite.

# Art. 36 Esthétique des constructions

1. Les couleurs admises pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS sont énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade. En secteur protégé de type environnement construit seules les teintes suivies d’un astérisque (\*) sont autorisées.

Aucune dérogation ne peut être accordée aux teintes énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade.

Le présent article ne concerne pas les teintes blanches qui sont généralement admises.

1. Façades

Les revêtements suivants sont autorisés pour toute façade:

* les enduits (minéraux, organiques, siliconés).

Sont également autorisés: pour les volumes secondaires et pour les volumes de raccordement, pour 40 pour cent de la surface des façades du volume principal sous condition de ne pas dépasser un tiers (1/3) de la surface de la ou des façades orientée(s) vers le domaine public:

* les bardages en bois de teinte naturelle;
* les bardages et parements d’apparence mate;
* les façades végétalisées.

Sont interdits:

* l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
* les revêtements de façade brillants;
* l’usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l’environnement direct;
* les parements de carrelages;
* les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

A l’exception des socles, l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades est interdit. Pour les socles enduits, la couleur est à choisir dans la famille de couleurs de la façade principale. Dans ce cas la hauteur maximale du socle est fixée à 0,80 mètre mesuré par rapport au terrain aménagé.

1. Toitures

* pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement construit, l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur;
* pour la couverture des toitures à pente des constructions d’habitation situé hors secteur protégé de type environnement construit est autorisé: l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates, de zinc prépatiné et de revêtements en tôles d’acier laqué imitant l’ardoise ou la tuile;
* tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit;
* les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin et peuvent être végétalisées;
* pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments;
* le bourgmestre peut déroger, sur demande dûment justifiée, aux prescriptions relatives aux matériaux et teintes utilisés dans le cas d'une rénovation et/ou renovellement d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique tenant la forme et/ou au degré d'inclinaison l’exigent.

# Art. 37 Travaux de terrassement/murs de soutènement

1. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s’ils entravent la sécurité de la circulation ou modifient le niveau de la nappe phréatique.
2. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l’intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
3. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de 3 mètres.

Les déblais réalisés pour la construction des volumes principaux, des volumes secondaires, des dépendances, des escaliers extérieurs et des rampes de garage ne sont pas concernés par les limitations du présent paragraphe.

1. Les déblais et remblais doivent être réalisés avec une pente maximale de 45°.
2. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50 mètres dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de 3 mètres.
3. Les murs de soutènement réalisés pour niveler le terrain en terrasses successives doivent être réalisés suivant une pente maximale de 45°.
4. Les murs de soutènement réalisés érigés contre la limite de propriété suite à un déblai par rapport au niveau du terrain naturel ou aménagé voisin, ne peuvent dépasser une hauteur de 0,50 mètre. Au-delà de 0,50 mètre, les murs doivent observer une distance par rapport à la limite de propriété au moins équivalente à leur hauteur.
5. Le type, la hauteur et l’implantation des murs de soutènement doivent s’accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
6. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent s’intégrer au paysage et au site et être dotés d’une certaine esthétique. L’usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d’enduits traditionnels est de rigueur. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
7. Le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L », lisses ou structurés, sous condition que ceux-ci s’intègrent, d’un point de vue esthétique, dans le site. Cette dérogation n’est cependant pas possible pour les murs de soutènement situés en secteur protégé de type environnement construit, ni pour les murs de soutènement construits en limite du domaine public.

# Art. 38 Stationnement et accès

1. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), soit sous forme de car-ports (dépendances) soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
2. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.

# Art. 39 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d’espaces verts (jardin d’agrément, potager, verger, etc.).

La construction d’éoliennes dans les espaces libres est interdite.

# Art. 40 Dépendances

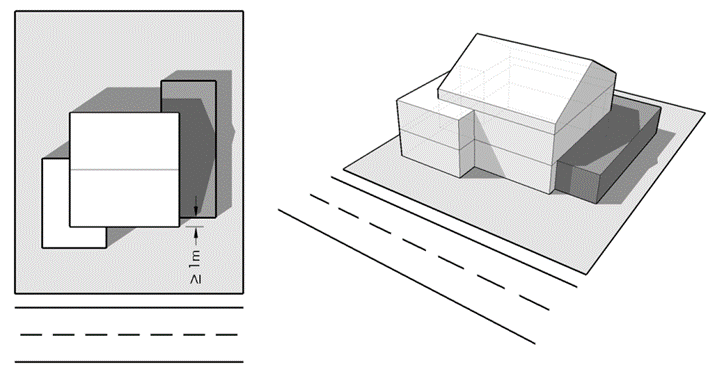
1. Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes: garages, car-ports, pergolas, abris de jardin, abris de vélos, abris de poubelles, les piscines.
2. Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes.
3. Dans la marge de reculement antérieure seule la construction de garages, car-ports, abris de poubelles et de vélos est autorisée.

Le recul minimum de toute dépendance par rapport à l’alignement de la voirie est de 2 mètres, sans préjudice d’autres conditions et permissions de voirie à respecter et sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

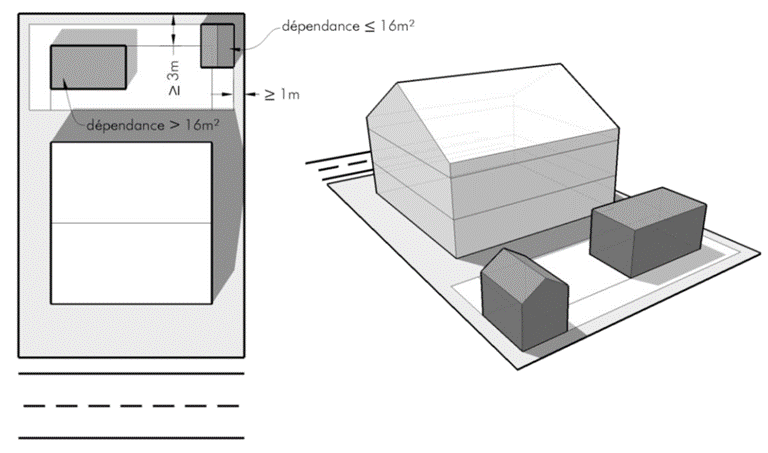
Les garages comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l´alignement de la voirie.

Les car-ports comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 3 mètres par rapport à l´alignement de la voirie.

1. Pour les constructions isolées, la construction de dépendances accolées d’une profondeur maximale de 12 mètres est admise dans un seul recul latéral réglementaire.
2. Il est interdit d’accoler une dépendance à une construction principale existante sur le terrain adjacent qui n’accuse aucun recul sur ladite limite latérale.
3. Pour les dépendances accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16 mètres.
4. Les dépendances accolées peuvent dépasser l’alignement de la façade. Cependant, lorsque l’autre angle de la façade du volume principal auquel la dépendance vient s’accoler est occupé par un volume secondaire ou une autre dépendance, le deuxième volume doit observer un retrait de minimum 1 mètre sur l’alignement de la façade auquel il vient s’accoler.



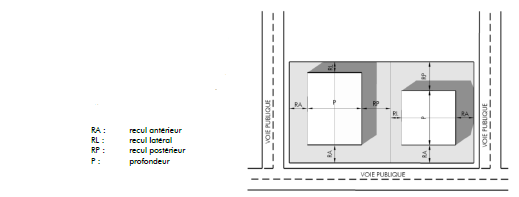
1. Les dépendances isolées d’une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur et latéral sous condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite postérieure et par rapport aux limites latérales.
2. Les dépendances isolées d’une surface d'emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur et latéral sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite postérieure et par rapport aux limites latérales.



1. La surface cumulée des dépendances est limitée à 15% de la surface de la parcelle située dans la zone destinée à être urbanisée, sans pouvoir dépasser la surface 100 mètres carrés par dépendance et un total cumulé de 200 mètres carrés par parcelle.
2. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L’aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit à moins de 3 mètres des limites de propriété. Les toitures végétales sont autorisées.
3. La hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est limitée à 3,5 mètres, mesurés par rapport au niveau du terrain aménagé.
4. Les dépendances situées sur des terrains à forte pente peuvent être enterrées et couvertes de toitures végétales de façon à ce qu’elles ne soient pas ou peu perceptibles depuis le terrain situé en amont. Dans ce cas seulement, elles peuvent être accessibles et doivent être protégées contre les risques de chute de façon appropriée.

# Art. 41 Angles de rue et virages

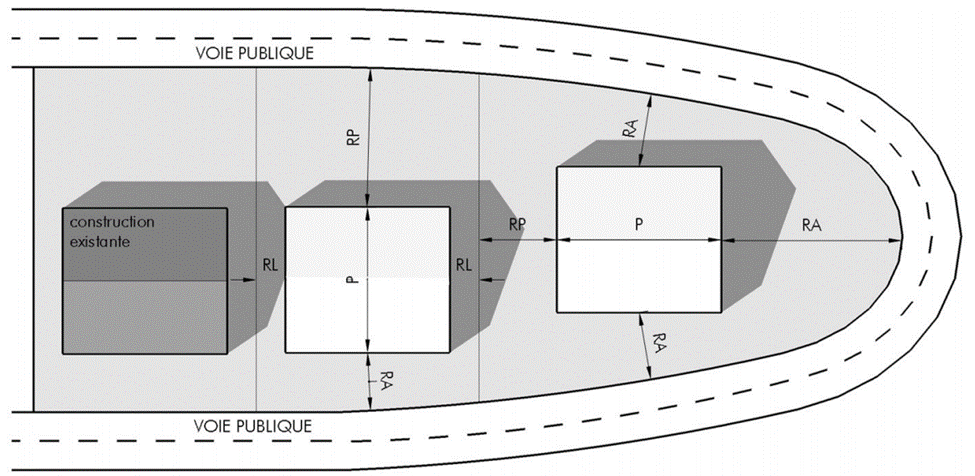
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues ou qui sont cernées par un même virage, les limites avec le domaine public (rue(s) concernée(s)) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins l’un des autres reculs sur les limites de propriété est à considérer comme recul postérieur.



# Art. 42 Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière

Dans le cas de parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière, l'alignement antérieur est déterminé par le bourgmestre en fonction des constructions principales implantées sur les parcelles voisines ou situées dans l'environnement proche.

Dans le cas de terrains à forte pente, les constructions réalisées sur ces parcelles sont à considérer comme se situant en contrebas de la voie desservante et les hauteurs sont à mesurer suivant les dispositions de l’0.

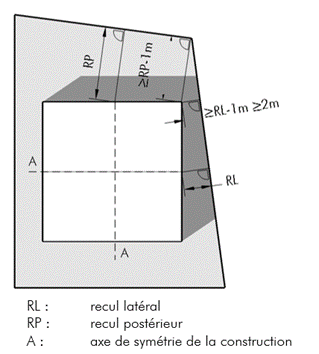


# Art. 43 Limite oblique ou irrégulière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites 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 des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 mètre par rapport au recul règlementaire. Il ne peut jamais être inférieur à 2 mètres.

Le présent article ne concerne pas les dépendances.

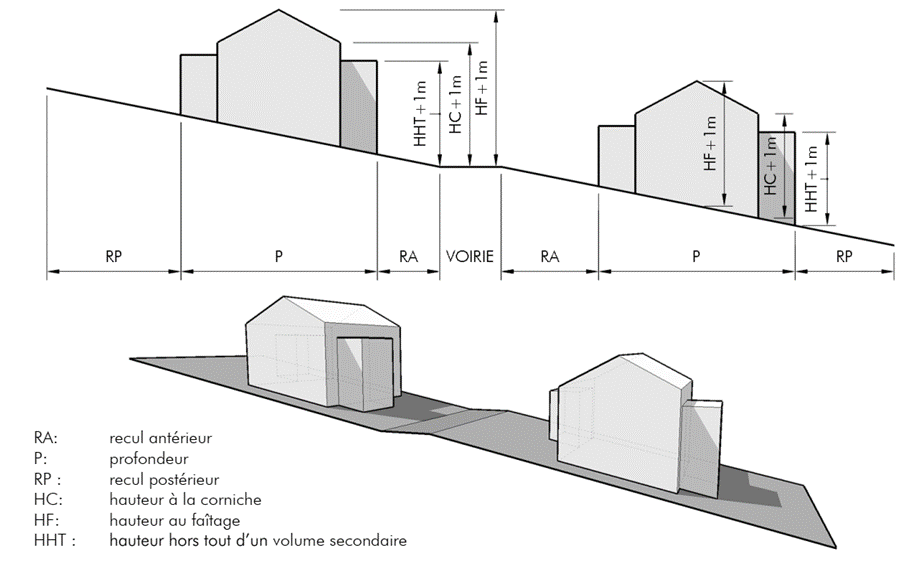


# Art. 44 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, mesuré entre l'alignement de la voirie et la façade arrière de la construction projetée, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 15%.

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d’application les dispositions qui suivent:

* Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l’acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1 mètre au maximum.
* Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, et que le terrain naturel est conservé (construction sur une butte), les hauteurs maximales à la corniche sont mesurées sur la façade avant par rapport au terrain naturel.
* Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l’acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1 mètre au maximum.



Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte pente la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

Les dépendances situées sur des terrains à forte pente peuvent être enterrées suivant les dispositions de l’Art. 40.m.

# Art. 45 Cessions

Avant l’octroi d’une autorisation de bâtir quelconque, la Commune peut demander la cession gratuite d’une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d’équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

# Art. 46 Dispositions dérogatoires

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l’implantation des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté;
* afin de garantir l’isolation thermique de constructions existantes;
* pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits;
* pour tous travaux portant sur l’extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur les limites;
* pour le recul latéral, dans le cas où la stricte application des dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir. Dans ce cas, le recul latéral ne peut néanmoins pas être inférieur à 2 mètres.
* pour l’alignement des façades antérieures, dans le cas où cet alignement ne permettrait pas d’implanter la construction principale dans la bande de construction et/ou avec le recul postérieur requis, avec la profondeur maximale autorisée diminuée de 2 mètres.

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au gabarit des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté;
* pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme au gabarit prescrit.

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au scellement du sol:

* pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme au coefficient de scellement du sol.

1. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
2. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d’une transformation ou d’un agrandissement d’une construction existante autorisée avant l’entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l’objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
3. La construction de dépendances conformément à l’art. 40 du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle/les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
4. Afin de garantir l’isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs, l’empiétement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement. L'empiétement de l'isolation thermique au-delà des limites de propriété est interdit.
5. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l’assainissement énergétique de constructions existantes.
6. Toute demande de dérogation est à accompagner d’un justificatif. Une présentation 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement peuvent être exigées.

TITRE IV DÉFINITIONS

Les définitions reprises au niveau du présent document comprennent non seulement la terminologie propre aux PAP quartier existant de la Commune de Kiischpelt mais également les définitions des règlements grand-ducaux concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

**1. acrotère**

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

**2. accord écrit entre voisins**

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) selon les modalités suivantes:

* l'accord est formalisé sur les plans de demande d'autorisation de bâtir déposés à la commune;
* les parties concernées doivent être clairement identifiées en lettres imprimées sur chaque plan (nom, prénom, adresse, n° cadastral et adresse de la parcelle concernée ainsi que la qualité du signataire par rapport à celle-ci);
* l'accord doit être enregistré à l'administration de l’enregistrement.

**3. alignement de voirie**

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

**4. 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.

**5. 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.

**6. 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.

**7. car-port**

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

**8. clôture**

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

On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées uniformément à 50% au minimum (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles);
* les clôtures massives ou opaques (par ex. murs et brise-vues);
* les clôtures végétales (par ex. haies).

**9. coefficient de scellement du sol (CSS)**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**10. comble**

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

**11. construction**

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

**12. construction en sous-sol**

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterré ou enterré à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

**13. construction principale**

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l’exercice d’une activité professionnelle.

**14. construction à usage exclusivement agricole**

On entend par construction à usage exclusivement agricole toute construction telle qu’une étable, une écurie, un hangar, un silo, etc.

**15. décrochement de façade**

On entend par décrochement de façade la saillie ou retrait d’une partie de façade par rapport au plan de la façade.

**16. dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d’élevage d’animaux, comme notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc.

**17. ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d’un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s’applique pas individuellement à chaque élément composant l’ensemble bâti, mais bien globalement à tout l’ensemble bâti.

Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti d’une ferme. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

**18. 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.

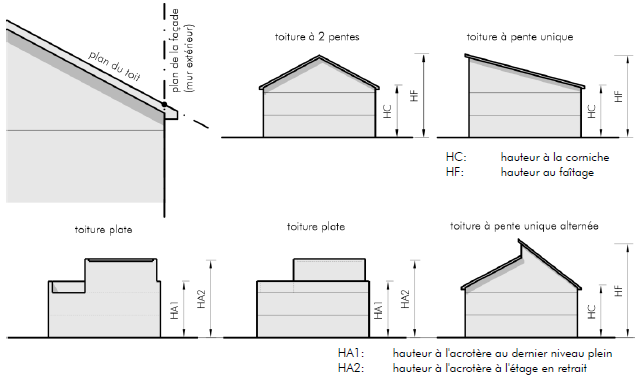
**19. gabarit**

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Gabarit existant: forme et dimensions d’un bâtiment existant.

**20. hauteur à la corniche**

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



**21. hauteur à l’acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d’altitude entre l’axe de la voie de desserte 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 de desserte et perpendiculairement à l’axe de la voie de desserte. 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.

**22. habitation**

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

**23. installation**

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d’extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

**24. largeur de façade**

La largeur de façade est mesurée parallèlement à la voirie desservante.

La largeur d’un garage accolé à la construction principale n’est pas prise en compte dans le calcul de la largeur de la façade de l’unité de construction.

**25. 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.

**26. logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d’une maison 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 sans pour autant pouvoir dépasser une surface habitable de 80 mètres carrés.

**27. 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.

**28. maison bi-familiale**

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

**29. maison en bande**

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

**30. maison jumelée**

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

**31. maison plurifamiliale**

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

**32. maison unifamiliale**

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

**33. niveau naturel du terrain**

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

Les cas échéant, niveau déterminé par la ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain.

**34. niveau plein**

On entend par niveau plein les niveaux entièrement 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.

**35. niveau en sous-sol**

On entend par niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**36. nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds.

**37. pergola**

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

**38. perméabilité**

On entend par perméabilité la propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

A titre d’exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

**39. profondeur de construction**

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

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.

**40. 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.

**41. réaffectation/changement d’affectation ou de destination**

On entend par réaffectation le changement d’usage ou de fonction de tout ou partie d’immeuble, y compris la transformation d’un immeuble d’habitation unifamilial en immeuble d’habitation de deux logements ou plus.

**42. reconstruction**

On entend par reconstruction une nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**43. rénovation**

On entend par rénovation la remise à neuf d’une construction ou partie de construction, restitution d’un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d’équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l’affectation antérieure de la construction.

**44. rive de toit**

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon ; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

**45. saillie sur façade**

On entend par saillie sur façade un élément, corps d’ouvrage, membre d’architecture qui dépasse du plan de référence d’une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l’alignement d’une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l’alignement principal.

**46. surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**47. surface d’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.

**48. surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d’accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l’eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

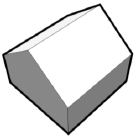
**49. toiture à croupe/toiture à demi-croupe**

Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe: croupe d’une toiture dont l’égout descend nettement moins bas que l’égout des pans de toiture.

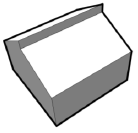
**50. toiture à deux versants**

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l’arête horizontales supérieure qu’est le faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l’intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.



**51. toiture à pente alternée\***

On entend par toiture à pente alternée une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées mais ne se rejoignent pas au niveau du faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l’intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon. Les toiture à pente alternée sont interdites dans le secteur protégé de type environnement construit.

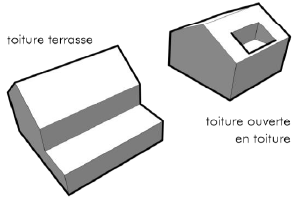


**52. toiture plate**

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.

**53. toiture terrasse**

On entend par toiture-terrasse une toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**54. transformation de bâtiment**

On entend par transformation de bâtiment un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d’un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d’agrandissement ni d’élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

**55. volume secondaire**

On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

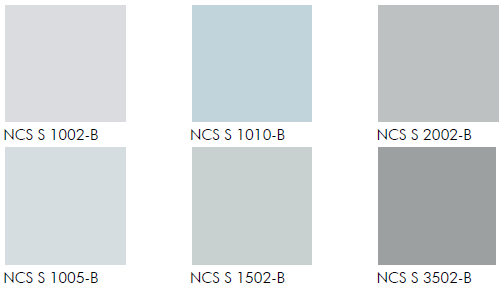
TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

Les couleurs pures

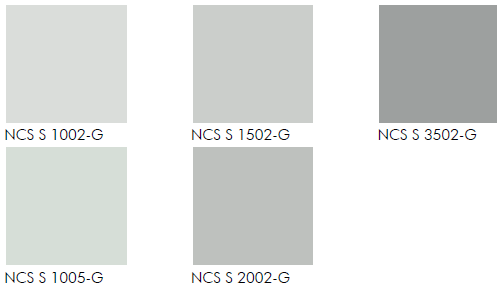
* Gris



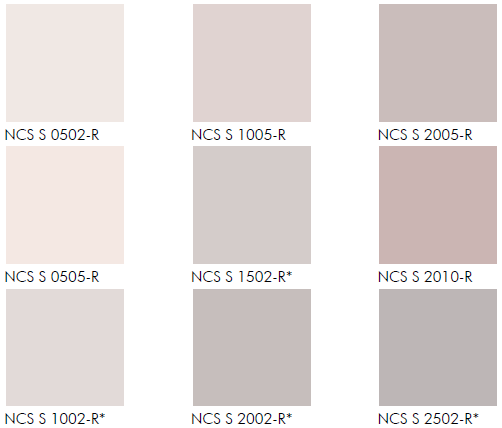
* Bleu



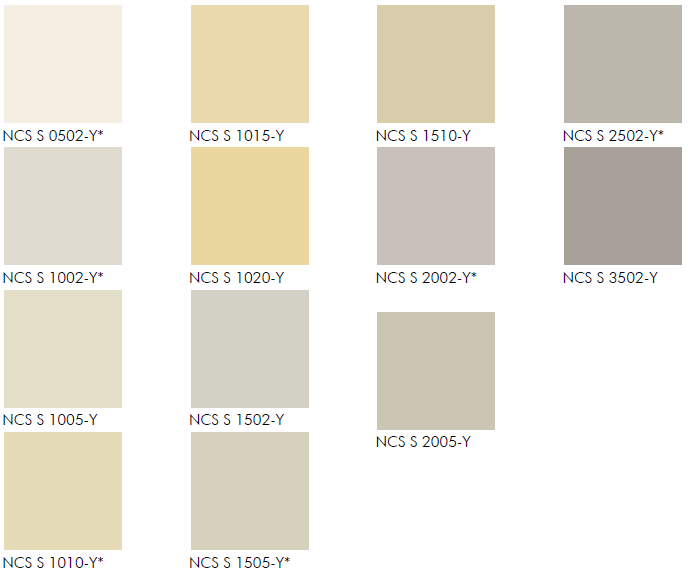
* Vert



* Rouge



* Jaune



Les couleurs declinees

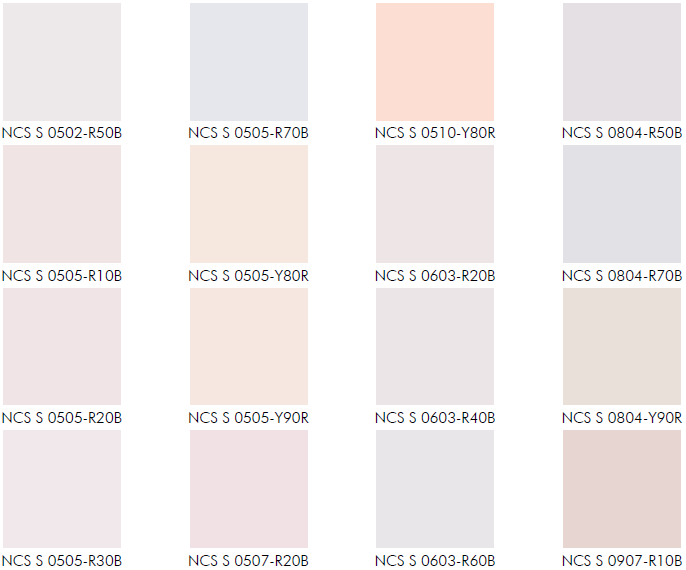
* Bleu



* Vert

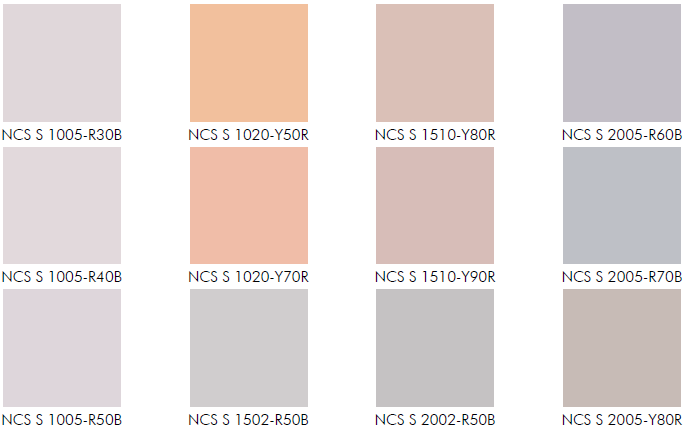


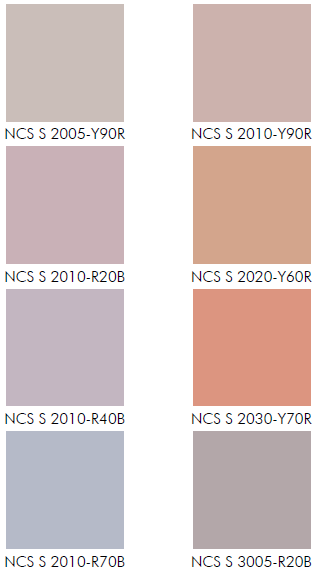
* Rouge

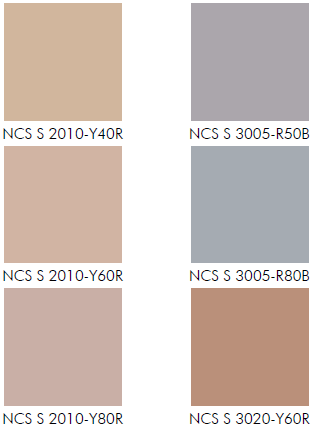












* Jaune

