C. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE\_EV]

# Art. 11 Champ d’application

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d’aménagement général en « Zone mixte villageoise », « Zone mixte rurale » (QE\_EV) et « Zone de jardins familiaux » QE\_EV-j).

# Art. 12 Type des constructions

Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l’ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d’origine répondent à ce type d’implantation, sans préjudice d’autres dispositions du présent règlement.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances dont les prescriptions respectives spécifiques sont fixées par les art. 17 et art. 43.

Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en zone mixte rurale.

# Art. 13 Nombre d’unités de logement

Dans les zones MIX-r seules les maisons d’habitation de type unifamilial sont admises.

Par parcelle, le nombre maximal de logements est déterminé selon les conditions suivantes:

* 0,20 x la longueur de façade donnant sur une voie de desserte publique ou en copropriété (à arrondir à l’entier inférieur).
* 0,10 x la longueur des façades donnant sur deux des voies desservantes pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes (à arrondir à l’entier inférieur).
* Dans tous les cas, sans dépasser 6 unités par construction, dont au maximum 1 logement de type studio.

Une unité de commerce et de service équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unité.

En cas de transformation ou de démolition/reconstruction, sans changement du mode d’affectation, d’une construction existante, le nombre de logements de cette construction peut être conservé.

# Art. 14 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

* Bande de construction

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur de 35m maximum mesurée à partir de l’alignement de voirie.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, à l’exception des dépendances et constructions secondaires admises aux art. 17 et art. 43.

* Alignements

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l’alignement à préserver tel qu’indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d’immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAPQE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l’absence d’alignement à préserver et sans préjudice des reculs à respecter, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l’implantation des bâtiments existants voisins, comme suit:

* + Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents;
  + Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

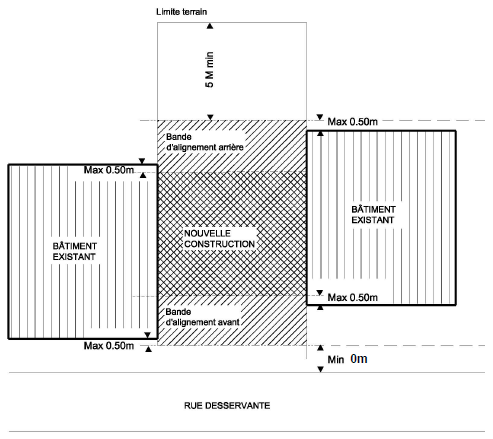
b. Reculs sur limites de propriété

* Recul antérieur:

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 0m00 au minimum et 6m au maximum.

Au droit de tout accès carrossable la façade doit obligatoirement présenter un recul de 6m min.

Dans le cas d’une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade avant de la construction projetée doit être implantée à l’intérieur d’une bande d’alignement de façade avant déterminée par l’alignement des deux façades avant des constructions adjacentes; la bande d’alignement de façade pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul avant ne puisse être supérieur à 6m00.



* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 3m.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou encore si une construction existante sur le terrain adjacent n’accuse aucun recul.

Dans le cas où la construction voisine accuse un recul inférieur à 3m, le recul latéral de la nouvelle construction principale est au moins égal au recul de la construction voisine existante sans être inférieur à 1m90.

* Recul postérieur:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété située en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, est en tout point égal ou supérieur à 5m.

Dans le cas d’une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade postérieure de la construction projetée doit être implantée à l’intérieur d’une bande d’alignement arrière déterminée par l’alignement des deux façades postérieures des constructions adjacentes (cf. figure ci-avant); la bande d’alignement arrière pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul postérieur ne puisse être inférieur à 5m.

# Art. 15 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins s’élève à 3 (trois) dans la localité de Koerich et à 2 (deux) dans les localités de Goeblange et de Goetzingen.

Les combles, ou, le cas échéant, l’étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d’une surface construite brute égale à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

Dans la localité de Koerich:

* La hauteur à la corniche des constructions principales est de 9m au maximum, sans être inférieure à 5m50.
* La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à 13m50 maximum.
* Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l’art. 16 « Toitures »), leur hauteur maximale à l’acrotère est de 9m50, sans être inférieure à 5m50, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

Dans les localités de Goeblange, de Goetzingen:

* La hauteur à la corniche des constructions principales est de 7m au maximum, sans être inférieure à 5m50.
* La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à 11m50 maximum.
* Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l’art. 16 « Toitures »), leur hauteur maximale à l’acrotère est de 7m50, sans être inférieure à 5m50, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

Dans tous les cas, la différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

La hauteur de la construction dépassant la profondeur de 15m, dans le cadre d’un rez-de-chaussée ayant autre usage que l’habitat, est limitée à 5m hors tout (garde-corps et autres élévations inclus) mesurés par rapport au niveau rez-de-chaussée de la construction principale.

Des dispositions spécifiques peuvent être prises dans les cas suivants:

* Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente ou aux abords d’une voie à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être imposée conformément aux prescriptions de l’art. 51.

c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est de8m00 au minimum.

Pour les construction isolées une profondeur maximum de 15m00 pour le rez-de-chaussée et les étages est autorisée.

Pour les construction isolées et jumelées, une profondeur maximum de 15m00 pour le rez-de-chaussée et les étages est autorisée.

Pour les constructions en bande au-delà de 3 unités d’habitation, la profondeur des constructions principales autorisées sera de 15m00 au maximum pour le rez-de-chaussée et de 12m00 au maximum aux étages.

La profondeur maximale peut être augmentée jusqu’à 20m maximum, sur un niveau plein maximum sous réserve de respecter les reculs sur limites de propriété dans les cas suivants:

* Pour une construction secondaire, accolée à la façade arrière de la construction principale;
* Pour une construction à usage autre que l’habitat, soit à des fins commerciales ou professionnelles.

d. Largeur des constructions

La largeur minimale d’une construction est définie comme suit:

* 7m00 par unité de construction pour des constructions groupées en bande;
* 8m00 pour une construction isolée.

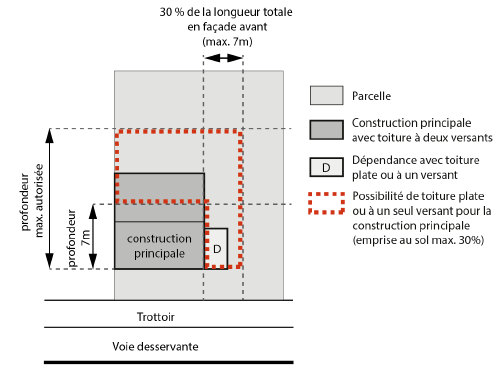
# Art. 16 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions principales peuvent être couvertes de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre 30° et 42°.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement:

* Sur les dépendances;
* Sur une construction secondaire destinées au séjour prolongé, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et selon les conditions suivantes:
  + Elles doivent être situées dans le recul arrière de la construction principale et au-delà d’une profondeur de 7m, et/ou dans le recul latéral de la construction principale sur au maximum 30% de la longueur totale en façade avant (dépendances incluses) et sur au maximum 7m de longueur
  + Elles doivent être situées dans l’alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale
  + Elles doivent représenter au maximum 30% de la surface totale d’emprise au sol de la construction principale, secondaire et de ses dépendances



Les toitures plates doivent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L’acrotère doit toujours se situer à une cote d’altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de 0m10 max sur le pignon et 0m20 max sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l’exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

b. Ouvertures en toiture

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises:

* Les verrières et les ouvertures de type tabatière pour autant qu’elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture;
* Les lucarnes dites « jacobine »;
* Les lucarnes à toit plat;
* Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) uniquement à l’arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s’intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 60% de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de 1m min.

Les lucarnes doivent être placées à 1m min de recul des rives, et noues de toiture.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

# Art. 17 Constructions à usage agricole

Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en zone mixte rurale.

Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à 8m.

La hauteur au faîte des constructions est limitée à 10m.

Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors tout inférieure à 2m et être distants d’au moins 5m de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l’habitation.

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°.

Les types d’ouverture en toiture admis sont les mêmes que celles autorisées pour les constructions principales à l’intérieur du PAP « QE espace villageois ». Les lanterneaux sont également admis.

Pour les constructions à usage agricole exclusif la plus grande dimension n’excédera pas 30m.

# Art. 18 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des jardins et plantations ainsi qu’à l’aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses, des dépendances conformément à l’art. 43.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d’être végétalisés.

Les piscines non couvertes sont autorisées à l’arrière de la construction principale sous condition de respecter le coefficient maximal de scellement du sol, une emprise totale maximale de 60m2 et une distance de 2m00 min par rapport aux limites de propriété.

Pour toute parcelle localisée en QE\_EV, hors zone de jardins familiaux (QE\_EV-j), il est prévu ce qui suit:

* Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle privée est fixé à 0,60.

Au minimum 20% de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale. Pour toute parcelle ou partie de parcelle située en QE-EVj, seuls sont autorisés les jardins, les plantations, les abris de jardin, ainsi que les étangs et piscines naturelles.