Division du territoire des localités de la commune en plans d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Larochette est divisé en plans d’aménagement particulier « quartiers existants ».

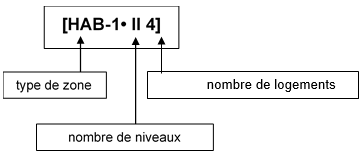
Les plans d’aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

* PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1],
* PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2],
* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP],
* PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
* PAP QE – Zone commerciale [COM] et station de service,
* PAP QE – Zone spéciale d’activités économiques communale type 1 - carrière [SPEC-ca],
* PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

**Représentation graphique des PAP QE**

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d’un encadré:



**PAP approuvés**

Les plans d’aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l’Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à l’ensemble des PAP « quartier existant ».

# Art. 10 Constructions existantes

1. Les constructions, aménagements et affectations d’immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d’un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d’entretien sont autorisés.
2. Afin de permettre la rénovation ou la transformation d’une construction existante dont les dimensions et l’affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant la hauteur des constructions et la forme de la toiture.
3. Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d’une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l’implantation, le gabarit et l’affectation originels en cas de sinistre.

# Art. 11 Lotissement de terrains

1. Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d’aménagement particulier „quartier existant“ est décidé par le conseil communal et publié conformément à l’article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. On entend par lotissement de terrains, la répartition d’une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction, article 29 (1) alinéas 4 et 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
2. Lors de la demande d’autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du/des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d’autorisation de lotissement.
3. Dans le cadre d’un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.
4. L’autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l’une quelconque des dispositions règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

# Art. 12 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d’une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l’article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d’équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

# Art. 13 Assainissement énergétique

Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant les reculs latéraux et la hauteur à la corniche et au faîte d’au maximum 0,25 mètre peut être accordée; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit. Les limites de propriété sont à respecter dans tous les cas.

# Art. 14 Panneaux solaires

1. Les panneaux et/ou capteurs solaires installés sur un versant incliné d’une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne peuvent être installés en escalier.

Deux types de panneaux solaires différents installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l’épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s’harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu’avec les collecteurs à tubes).

1. Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l’épaisseur.

Le montage de panneaux photovoltaïques, d’échangeurs thermiques et d’installations de climatisation en façade est interdit sur la façade donnant sur le domaine public ou en façade latérale.

# Art. 15 Antennes

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, le bourgmestre peut accorder des exceptions aux prescriptions du présent article.

La hauteur des antennes de réception de la radiodiffusion ou de la télévision est limitée aux éléments et dimensions nécessaires à une bonne réception. Toute antenne est soumise à une autorisation de construire préalable.

L'installation d'antennes est interdite sur les balcons et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. En aucun cas, les antennes peuvent empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles doivent respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins 2,00 mètres de la profondeur de la maison.

Une antenne respectivement une seule station de captage extérieure(s) est autorisée par immeuble ayant deux logements ou plus.

# Art. 16 Lignes aériennes privées

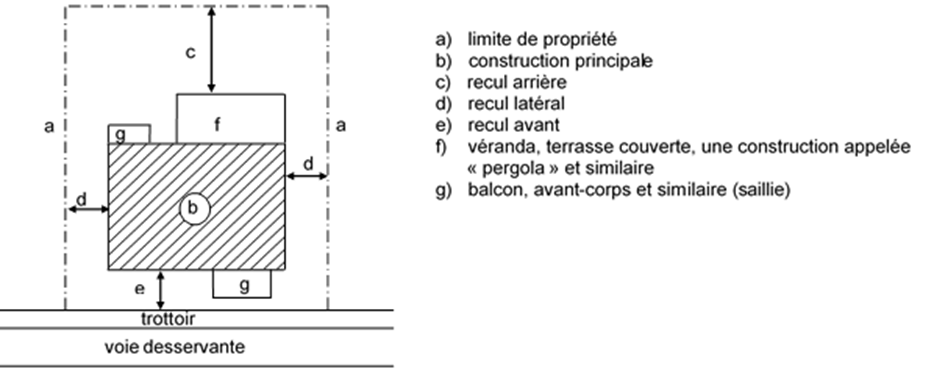
Les lignes aériennes, tels que câble électrique ou d’antenne, ne peuvent pas passer au-dessus du domaine public et de parcelles privées.

Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

# Art. 23 Marges de reculement

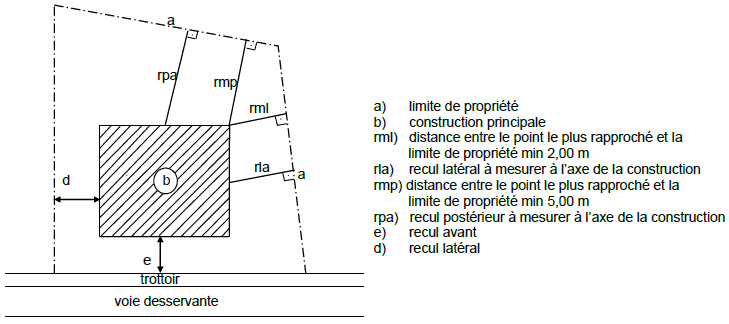
Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l’exception de garage ou car-port, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, d’un fond destiné à être maintenu entre la limite de la parcelle bordant le domaine public et la construction projetée, d’une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d’autre part.

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu extérieur de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



# Art. 24 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul latéral des constructions ne peut être inférieur à 2,00 mètres et le recul arrière des constructions ne peut être inférieur à 5,00 mètres.

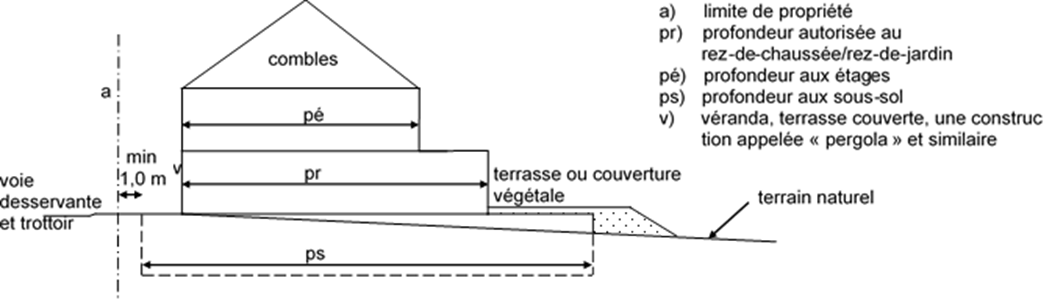


# Art. 25 Profondeur des constructions

La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de la plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.



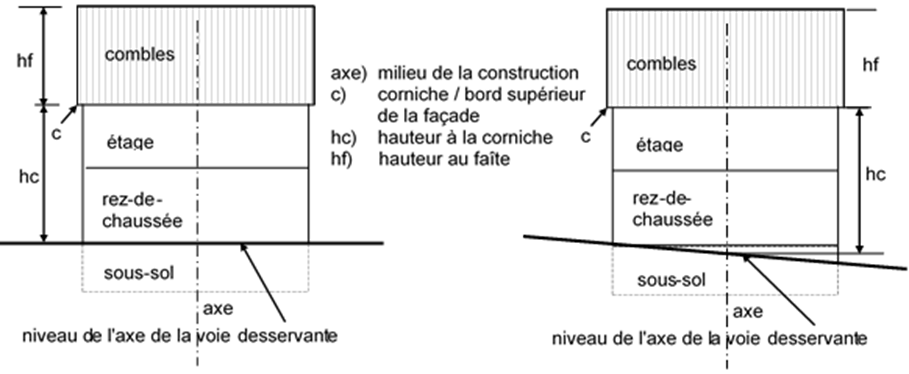


# Art. 26 Hauteur des constructions

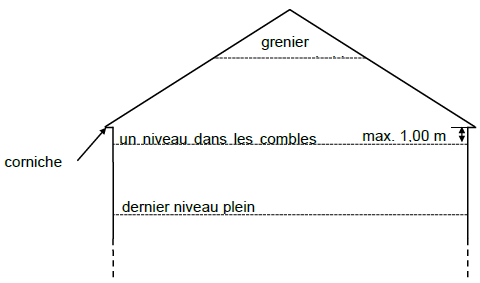
1. Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe la voie desservante.

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

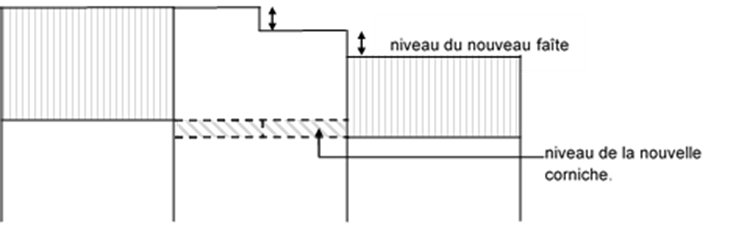
La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.



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



La hauteur à la corniche et la hauteur du faîte d’une construction dans un bloc existant doivent s’orienter à la hauteur des constructions voisines.



Pour une nouvelle construction ou transformation, une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre).

1. Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l’axe de la façade frontale.

Pour les garages, abri de jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l’axe de la façade frontale.

1. Pour les constructions situées sur un terrain en pente supérieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

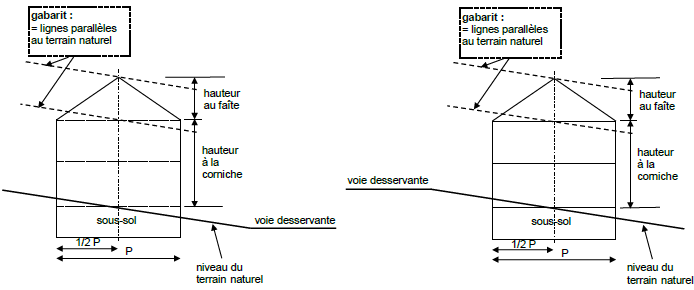
Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l’alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 12%.

Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l’alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

Les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.

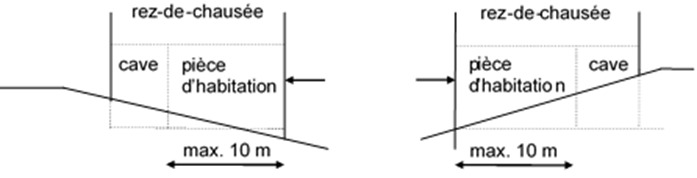


# Art. 27 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

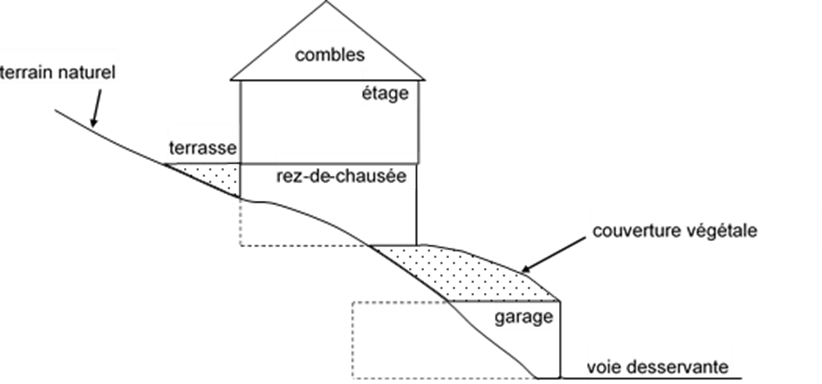
Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l’axe de la voie desservante, ou le cas échéant, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Le niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin peut être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette cote de 1,10 mètre. Exceptionnellement le bourgmestre peut déroger à ces prescriptions pour des raisons urbanistiques, topographiques et s’il s’avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

Dans les constructions en pente, en dessous du rez-de-chaussée, des locaux d'habitation partiellement enterrée, du côté arrière, soit le rez-de-jardin des locaux destinées au séjour prolongé, peuvent être autorisées sur une profondeur ne dépassant pas 10,00 mètres, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée.



Les constructions situées aux abords de la Montée d’Ernzen, du côté pair entre les n°2 et 14 et du côté impair uniquement le n°29, peuvent avoir un niveau supplémentaire pour les garages ou emplacements couverts, à condition d’être séparés par une partie recouverte de terre végétale et aménagée comme espace vert sur au moins 1,00 mètre de hauteur, mesurée verticalement. La partie englobant la porte ou l’accès au garage ou emplacements, est implantée au niveau de la rue et a une largeur maximale de 4,00 mètres, sans dépasser la moitié de la largeur de la façade principale. Cette partie peut avoir une saille sur l’alignement de la façade principale.



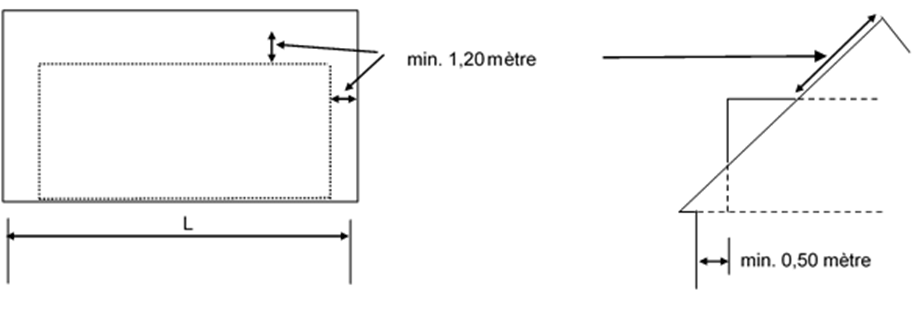
# Art. 28 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s’intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,20 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

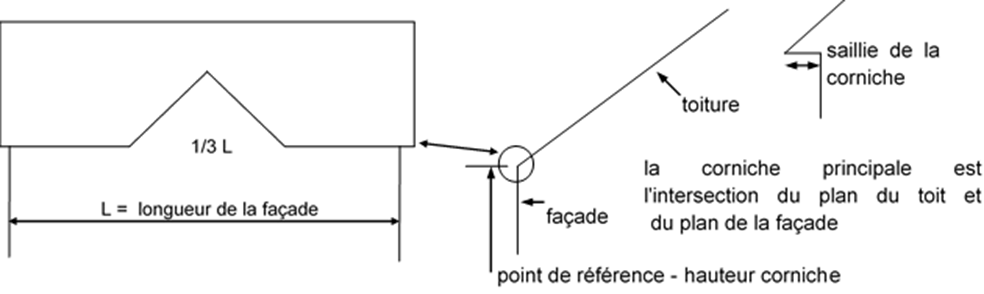
Du côté arrière, les loggias et les lucarnes d’une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade (L) respective sont autorisées.

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



La corniche a une saillie maximum de 0,50 mètre y compris la gouttière. La saille sur les côtés de pignons peut avoir 0,40 mètre, sous réserve de ne pas dépasser la limite de parcelle. Les terrasses et balcons sont interdits dans la toiture (comble) et sur le dernier étage ayant une toiture plate.

La corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum.

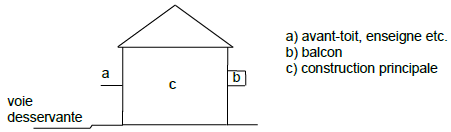


Ces prescriptions concernant la corniche ne sont pas applicables dans le secteur protégé de type « environnement construit – C ».

# Art. 29 Saillies sur les façades

Les saillies sur les façades de la construction principale respective sont autorisées, avec les prescriptions suivantes:

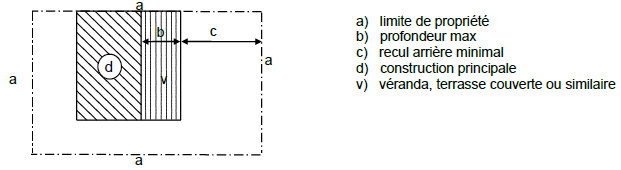
1. Les escaliers extérieurs non fermés peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètre.
2. Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE respectifs.
3. Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
4. Les balcons avec une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée peuvent avoir une saillie maximale sur la façade principale de 2,00 mètres, sur la façade arrière, côté jardin, de 4,00 mètres, sur les façades latérales de 2,00 mètres, sous réserve de respecter les reculs latéraux minimaux définis dans le PAP QE respectif.
5. Les avant-corps dans les reculs imposés sont admis sur les façades avant et arrière, avec une saillie maximale de 1,00 mètre, sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine. La longueur maximale, mesurée en façade, est de 2,00 mètres.
6. Les saillies mobiles sont définies dans le RBVS.

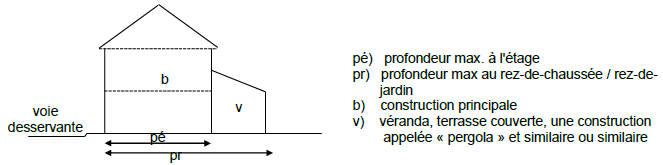


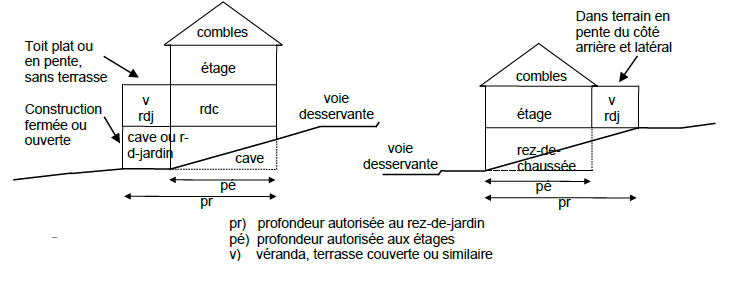
1. Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtres ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, sauf s’ils se situent à 3,00 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir.

# Art. 30 Véranda et construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière et/ou latéral, sous condition de respecter les reculs minimaux. Elle a une profondeur maximale de 4,00 mètres et est accolée à la construction principale. La hauteur maximale est de 3,50 mètres et ne peut dépasser la corniche de la construction principale.







# Art. 31 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 31.1 Généralités

1. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d’emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
2. L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise.
3. Des emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales avec un revêtement perméable. L’aménagement d’emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports dans le recul arrière est interdit. Dans les PAP QE zones MIXTE et BEP les emplacements de stationnement à ciel ouvert et en sous-sol sont autorisés également dans le recul arrière, ainsi que dans des zones superposées d’une zone de servitude d’urbanisation « Pé » définie dans le PAG.
4. La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit maximal autorisé pour la construction principale et dans le recul latéral. La largeur maximale d’une porte de garage est de 5,50 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée. La construction de garages ou car-ports ne dépasse pas la profondeur maximale autorisé au rez-de-chaussée, à l’exception des zones PAP QE MIXTE et BEP.
5. Aucun accès à un garage n’est autorisé dans la façade postérieure de la construction, à l’exception des parcelles dont le recul postérieur est de ceux du côté falaise.

## Art. 31.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

Un garage ou car-port sont autorisés dans un recul latéral:

* la distance minimale de l’abord de la voie desservante est de 6,00 mètres,
* la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière maximale autorisée, de la construction principale,
* la largeur maximale est de 6,00 mètres et l’ emprise au sol maximale est de 50,00 m2,
* la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est de 3,00 mètres. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel,
* Les garages souterrains en limite de propriété, sans recul latéral et postérieur sont autorisés.

Un garage est considéré comme souterrain si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur et aménagée en surface ou de verdure,

* la toiture d'un garage a une forme libre, s’il est accolé à la construction principale, la toiture peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse à condition que le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales,
* la toiture d'un car-port a une forme libre, peut être végétalisée, une toiture-terrasse est interdite,
* ils ne servent pas à l’habitation, ni à une activité professionnelle, et
* ils s'intègrent harmonieusement dans la structure caractéristique du bâti existant.

# Art. 32 Abris de jardin et constructions similaires

## Art. 32.1 PAP QE zones [HAB- 1] et [MIX-v]

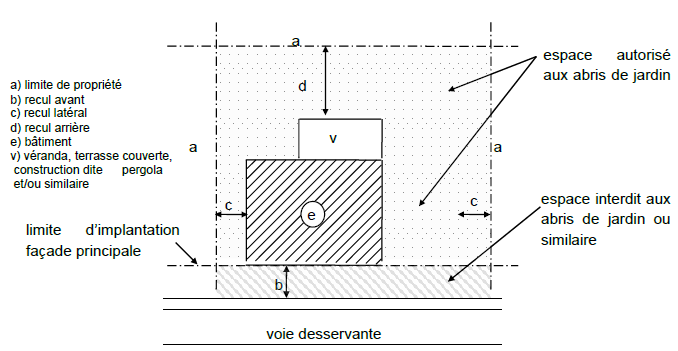
Dans les PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1] et les PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] les abris de jardin et construction similaire sont autorisés suivant les prescriptions suivantes.

1. Un abri de jardin et/ou une serre, un abri pour animaux, un abri pour le stockage du bois de chauffage et une construction légère temporaire par parcelle, est admise dans le recul postérieur et latéral, sous respect des conditions suivantes:

* la superficie totale n'excède pas 18,00 m2 avec un côté de longueur maximale de 4,50 mètres; y compris, le cas échéant, la partie de la parcelle située dans la zone jardin ou zone agricole,
* la hauteur maximale à la corniche est de 2,50 mètres,
* la hauteur maximale au faîte est de 3,50 mètres,
* la toiture plate a une hauteur totale à l’acrotère de 2,50 mètres,
* les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel,
* l'aménagement d'une terrasse sur la toiture est interdite,
* le recul sur les limites de propriété est de minimum 1,00 mètre ou sans recul sur la limite de la parcelle s'il y a un abri de jardin de part et d'autre ou accolée à la construction voisine. L’implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée par le bourgmestre, sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément,
* la distance entre la construction principale et l’abri de jardin est de minimum 3,00 mètres,
* les abris de jardin, les serres et les constructions similaires ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures,
* l’utilisation comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ils doivent être réalisés de sorte qu’il n’y ait pas de gêne anormale pour le(s) voisin(s) et sous réserve de respecter les lois concernant la protection des animaux,
* les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

1. En dehors d’un abri de jardin ou construction similaire, défini au point a), sont autorisés:

* un abri pour le stockage de copeaux de bois, pour les besoins propres, d’une hauteur maximale de 1,50 mètre et d’une emprise au sol de 5,00 sur 2,00 mètres,
* une piscine, dont la superficie est de maximum 25,00 m2 et la hauteur totale maximale d’une couverture ou autre superstructure est de 0,80 mètre, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et sous condition que leurs équipements techniques soient enterrés ou réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage, et/ou
* une construction légère et temporaire, d’une emprise au sol maximale de 12,00 m2 et ancrée au sol qui peut être autorisée pour 4 mois en saison de jardinage.



## Art. 32.2 PAP QE zones [JAR]

Dans les PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR], à l’exception du côté nord de la rue Zinnen, les abris de jardin sont autorisés avec les prescriptions suivantes.

Un abri de jardin est autorisé par jardin ou parcelle en respectant les conditions suivantes:

* la superficie maximale est de 6,00 m2,

toutefois sur toute la parcelle, y compris la partie de la parcelle située à l’intérieur de la zone d’habitation ou zone mixte villageoise (voir l’Art. 32.1) , l’ensemble des abri jardin, serre et similaire ne dépassera pas 18,00 m2,

* un côté a une longueur maximale de 3,00 mètres,
* la hauteur à la corniche maximale est de 2,10 mètres; la hauteur du faîtage maximale est de 2,80 mètres,
* la toiture est à deux pentes ou à une pente unique comprise entre 12° - 15°, recouverte d'ardoise, ou similaire p.ex. zinc gris foncé,
* les parois extérieures sont en en bois non traité,
* les fenêtres sont interdites à l’exception d’une ouverture de petite taille dans la porte,
* dans les terrains en pente, le côté long de l’abri de jardin est à implanter parallèlement aux courbes de niveaux,
* le recul sur les limites de propriété est de minimum 1,00 mètre ou bien sur la limite de la parcelle s'il y a un abri de jardin de part et d'autre ou accolée à la construction voisine,
* être hors du rayon de chute d’un arbre.

Dans les parties de cette zone située en zone inondable toute construction, toute modification du terrain naturel, tout dépôt, est soumis pour avis à l’Administration de la Gestion de l’Eau, AGE.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation et à l'exercice d'une activité professionnelle. L'aménagement d'une terrasse est interdit sur la toiture. L'utilisation des abris de jardin comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces abris de jardin doivent être réalisés de sorte qu’il n’y ait pas de gêne pour le(s) voisin(s).

# Art. 33 Espaces libres et jardins privés

Les marges de reculement imposées doivent être non scellées et être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, avec un minimum de 30 %, à l'exception du PAP QE zone mixte villageoise. Les chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées par l’Art. 33 peuvent être scellés.

Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable.

Un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d’au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle ou sans recul pour les réservoirs complètement enterrés.

# Art. 34 Travaux de déblai et remblai

Le niveau naturel du terrain est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous de ce niveau, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé.

Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

# Art. 35 Clôtures, murs de soutènement

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, des exceptions aux prescriptions du présent article peuvent être accordées.

1. Pour des raisons d’hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
2. Les limites entre domaines publics et privés (avant) peuvent être clôturés par des socles ou des murets d’une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
3. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des grillages translucides et ouverts d’au moins 85%, des éléments préfabriqués et/ou une haie vive avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur moyenne des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.
4. La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse couverte ou non – adjacente à la façade postérieure des constructions est de 2,50 mètres. Cette hauteur peut être dépassée avec l’accord réciproque du voisin. La longueur maximale de cette séparation est de 4,00 mètres.
5. Un ou plusieurs murs de soutènement d’une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés en limite de la parcelle et sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs une distance d’au moins 3,00 mètres est à respecter. Le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou limite de parcelle est plat.
6. Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de parcelle.
7. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L’emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.
8. Les clôtures, haies ou autre plantation et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

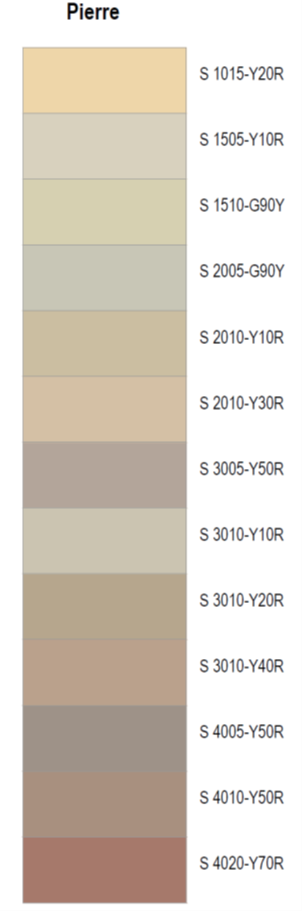
# Art. 36 Couleurs admises

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).



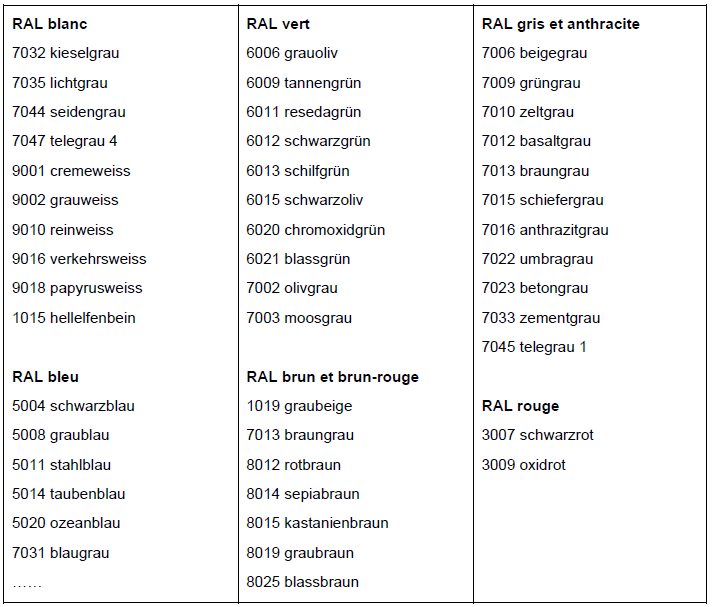




# Art. 37 Couleurs pour menuiserie extérieure

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour la menuiserie extérieure, c'est-à-dire les portes d’entrée et de garage, les fenêtres et car-port dans les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit – C ».

Toutes les couleurs sont définies dans le système « RAL ».



# Art. 38 Glossaire

**Acrotère2**

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

**Alignement de voirie2**

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

**Alignement obligatoire2**

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.

**Auvent2**

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-corps2**

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 largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre.

**Balcon2**

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.

**Car-port2**

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.

**Changement du mode d’affectation5**

Changement complet ou partiel de la destination d’une construction. Sont considérées comme destination d’une construction notamment les fonctions d’habitat, de commerce, d’artisanat, de service, d’industrie, d’agriculture et de service public.

**Clôture2**

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).

**Coefficient d’occupation du sol [COS]1**

On entend par coefficient d’occupation du sol le rapport entre la surface d’emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**Coefficient d’utilisation du sol [CUS]1**

On entend par coefficient d’utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d’étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d’étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**Coefficient de scellement du sol [CSS]1**

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

**Comble2**

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

**Conservation**

On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

**Construction2**

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

**Corniche**

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

**Cote de niveau2**

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

**Densité de logement [DL]1**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l’annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

**Dépendance2**

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.

**Dépendance agricole**

On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n’est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.

**Domaine public5**

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

**Enseigne5**

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s’y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l’indication d’une marque ou de leurs produits.

**Etage en retrait2**

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/Faîtage2**

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 l’acrotère2**

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. 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 à la corniche2**

On entend par hauteur à la corniche, la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le point d’intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle2**

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. 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.

**Ilot2**

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 constructible2**

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.

**Logement2**

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 collectif2**

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

**Logement intégré2**

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.

**Loggia2**

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.

**Lot2**

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

**Lotissement3**

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

**Lucarne**

On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l’air aux locaux sous les combles.

**Maison bi-familiale2**

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

**Maison en bande2**

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

**Maison jumelée2**

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

**Maison plurifamiliale2**

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

**Maison unifamiliale2**

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.

**Niveau5**

Plan horizontal d’une construction ou altitude d’un point par rapport à un plan horizontal de référence.

**Niveau en sous-sol2**

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 fini du plancher5**

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

**Niveau fini sous dalle5**

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d’un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence.

**Niveau naturel du terrain2**

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.

**Niveau plein2**

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.

**Nombre d’étages2**

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

**Nombre de niveaux2**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Nu (de la façade)**

Le nu sert de référence aux cotes d’épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu’aux cotes de profondeur des éléments en retrait

**Pente moyenne**

Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

**Parcelle2**

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

**Profondeur de construction2**

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.

**Recul2**

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.

**Rénovation**

On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l’immeuble.

**Restauration**

On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l’immeuble son architecture originale.

**Revêtement perméable5**

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

**Saillie5**

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

* les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et
* les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

**Studio5**

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l’espace de séjour et l’espace nuit, une niche de cuisine et une salle d’eau avec WC.

**Surface construite brute1**

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.

**Surface d’emprise au sol1**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

**Surface de vente1**

Il s’agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l’accès aux professions d’artisan, de commerçant, d’industriel ainsi qu’à certaines professions libérales.

**Surface habitable nette5**

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

**Surface hors œuvre1**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l’isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**Surface non aménageable1**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d’appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux:

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l’immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d’escalier et les cages d’ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d’ouverture sur l’extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s’exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d’ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux:

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**Surface scellée1**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l’aménagement ne permet pas l’infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75 pour cent.

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

**Terrain à bâtir brut1**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**Terrain à bâtir net1**

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

**Terrasse2**

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

**Toit à la Mansart**

toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

**Transformation d’une construction5**

Travaux qui ont pour conséquence d’altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l’aspect extérieur des constructions.

**Travaux de remblai et de déblai5**

Modification apportée au niveau d’un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m3.

**Trottoir5**

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

**Véranda**

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert)

Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

**Voie carrossable5**

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

**Voie desservante2**

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

**Voie publique2**

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

***Sources***

1 Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

2 Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II: Terminologie.

3 Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

4 Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

5 Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 20 décembre 2018.