# Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

## Art. 1.1 Destination et nombre de logements

1. Le quartier existant « zone d’habitation 1 » est principalement destiné à l’habitation.

Le PAP QE « zone d’habitation 1 » est subdivisé comme suit:

* [HAB-1] = pour les maisons unifamiliales. CE garantir une certaine densification >> maintenir la PE puisque la densification peut se faire par un lotissement de parcelle et suivant le point c) ci-dessous.
* [HAB-1•pap] = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

1. Dans une maison unifamiliale un seul logement intégré est autorisé.
2. Une construction marquée comme « construction à conserver » ou « gabarit d’une construction existante à préserver » qui est maintenue et qui a une surface construite brute de 250,00 m2 ou plus avant tous agrandissements ou transformations du bâtiment, peut être subdivisée en 4 logements au maximum à condition de respecter une taille moyenne des logements d’au moins 80,00 m2 de surface habitable nette.
3. Il est également admis dans une maison unifamiliale habitée par le propriétaire une activité liée à l’exercice d’une profession libérale sur un niveau au maximum.
4. Dans une construction définie comme « construction à conserver » et/ou « gabarit d’une construction existante à préserver » qui est maintenue et qui a une surface construite brute de 250,00 m2 ou plus avant tous agrandissements ou transformations du bâtiment, sont autorisables des services et commerces.
5. Les affectations admises autres que l’habitation, énumérées ci-dessous, peuvent être exercées sur une surface construite brute de 300,00 m2 au maximum par immeuble et sur un niveau au maximum. Cette règle ne s’applique pas aux fonds destinés à accueillir des crèches et des équipements de service public.

* des activités de commerce,
* des activités artisanales,
* des services administratifs ou professionnels,
* des crèches,
* des activités de loisirs,
* des activités culturelles,
* des équipements de service public.

## Art. 1.2 Agencement des constructions

1. Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande de quatre maisons au maximum avec un front bâti d’une largeur maximale de 35,00 mètres. Le bourgmestre peut autoriser une dérogation à cette limitation afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction doit s’accoler à un pignon nu existant.
2. Les maisons plurifamiliales sont isolées ou accolées à des maisons unifamiliales uniquement.

## Art. 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 19 du présent règlement.

### Art. 1.3.1 Recul avant

1. L’implantation des constructions principales sur l’alignement de façade, existant ou voisin est obligatoire. Si aucun alignement n’est existant, le recul avant est de 3,00 à 6,00 mètres.
2. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable, p.ex. porte de garage, accès ouvert, donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres.

### Art. 1.3.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimal des constructions principales est de 2,50 mètres.
2. L’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d’une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale, ou si les terrains limitrophes sont destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.
3. Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.
4. Par dérogation au premier alinéa de cet article une construction principale peut être implantée sur la limite cadastrale latérale de deux places à bâtir adjacentes si le recul d'une façade existante est à une distance égale ou inférieure à 2,00 mètres, mesurée au milieu de la construction et qu’il n’y ait pas d’ouverture dans le pignon.
5. Dans les reculs latéraux minimaux des constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, véranda, verrière, terrasse couverte ou non, marquises, construction dite « pergola » ou constructions similaires ne sont pas autorisées. Seul un escalier avec ou sans perron non clos, d’une largeur maximale de 1,20 mètre est autorisé.
6. Le recul latéral du sous-sol d’une construction principale peut être de 0,00 mètre à condition d’être complètement sous le niveau du terrain naturel et d’avoir une couverture végétale de 0,50 mètre au minimum.
7. Les sous-sols de constructions jumelées ou non jumelées peuvent être commun et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas, le recul latéral des sous-sols respectifs est de 0,00 mètre.

### Art. 1.3.3 Recul postérieur

1. Le recul postérieur minimal des constructions principales, y compris véranda, verrière, terrasse couverte ou constructions similaires, est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d’au moins 6,00 mètres.
2. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure d’une construction principale, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, doit respecter un recul sur la limite postérieure d’au moins 5,00 mètres.

### Art. 1.3.4 Dérogation

1. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut autoriser le maintien du recul existant par rapport au domaine public, à condition de garantir un espace de circulation minimal de 1,00 mètre.
2. Le bourgmestre peut accorder une dérogation dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

## Art. 1.4 Gabarit des constructions principales

### Art. 1.4.1 Profondeur

1. La profondeur maximale d’une construction isolée et jumelée est de 13,00 mètres et la profondeur maximale d’une construction groupée en bande est de 12,00 mètres.
2. La profondeur maximale du rez-de-chaussée est de 16,00 mètres. Au-delà de cette profondeur aucune véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire en extension de la construction principale ne peut être accolée.
3. La profondeur maximale du sous-sol est de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre et de respecter les reculs imposés.
4. Les toitures terrasses sont admises sur le prolongement du sous-sol sur une profondeur maximale de 3,50 mètres. Exceptionnellement dans les terrains en pente de plus de 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

### Art. 1.4.2 Nombre de niveaux

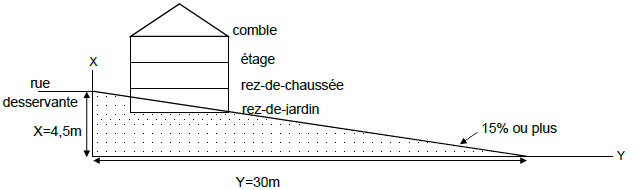
1. Le nombre maximum de niveaux est de:

* deux niveaux au-dessus de l’axe de la rue, y compris le rez-de-chaussée,
* un niveau supplémentaire dans les combles ou dans un étage en retrait. La surface habitable nette maximale du niveau dans les combles ou dans un étage en retrait est de 80% de la surface habitable nette de l’étage en dessous,
* un niveau en sous-sol.

1. Dans les terrains ayant une pente moyenne de 15% ou plus, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public.

Un logement ne peut pas se situer uniquement au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public, conformément à l’Art. 23 du présent règlement.

1. La pente moyenne d’un terrain correspond à la valeur du rapport entre la différence de hauteur du terrain naturel (X) et la profondeur théorique du terrain à bâtir (Y). La profondeur théorique du terrain à bâtir à prendre en compte pour le calcul de la pente moyenne du terrain est de 30,00 mètres et elle est mesurée perpendiculairement et au milieu de la parcelle, à partir de la rue desservante, respectivement du domaine public. Pour les terrains ayant une profondeur inférieure à 30,00 mètres, la profondeur réelle du terrain est à prendre en compte pour le calcul de la pente moyenne du terrain.



1. En cas de rez-de-jardin, un niveau supplémentaire est autorisé.

### Art. 1.4.3 Hauteur

Les hauteurs des constructions principales sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 22 du présent règlement.

1. La hauteur maximale des constructions est de:

* CE augmenter à 7,50 m >> maintenir = 7,00 mètres à la corniche,
* 8,00 mètres à l’acrotère,
* 12,00 mètres au faîte ou à l’acrotère supérieur.

1. La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre au maximum au-dessus du niveau supérieur de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.
2. Pour les nouvelles constructions qui font partie d'un groupe de constructions déjà existantes ou projetées, elles doivent s’aligner en façade avant pour ce qui concerne la hauteur de la corniche, de l’acrotère et du faîtage.
3. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique entre les toitures doit être réalisé, voir l’Art. 22 point c). Exceptionnellement, pour des raisons urbanistiques, d’intégration harmonieuse dans l’ensemble, ou de salubrité, le bourgmestre peut accorder une dérogation visant à augmenter ou diminuer la hauteur de la nouvelle construction de 1,00 mètre au maximum.

### Art. 1.4.4 Largeur des façades

1. La largeur minimale des constructions au front de rue est de:

* 9,00 mètres pour une maison isolée,
* 7,50 mètres pour une maison jumelée,
* 7,50 mètres pour une maison en bande.

1. Les maisons plurifamiliales ont une largeur maximale au front de rue de 22,00 mètres.
2. Le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser une construction d'une largeur minimale de 5,00 mètres pour des raisons urbanistiques ou si une parcelle devient inconstructible du fait de la présente règlementation.. Cette exception n’est pas applicable dans le cadre d’un lotissement.

### Art. 1.4.5 Toitures

1. La toiture de la construction principale peut être:

* à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 30 et 42 degrés,
* plate ou à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
* aménagée sous forme d’étage en retrait.

1. Pour les nouvelles constructions qui font partie d'un groupe de constructions déjà existantes ou projetées ou qui s’accolent à une construction existante, les versants antérieurs des toitures doivent s’aligner en ce qui concerne la forme et la pente du versant de la toiture. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique entre les toitures doit être réalisé.
2. Les toitures courbes et de style « Mansart » sont interdites, sauf pour une nouvelle construction faisant partie d’un groupe de maisons jumelées ou en bande déjà existantes disposant de ce type de toiture.
3. L’orientation du faîte est parallèle à la rue.
4. Les toitures des constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l’apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante, à l’exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d’énergie renouvelable. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d’un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n’est pas autorisée.

1. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
2. Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 24 du présent règlement.
3. Les toitures terrasses sont admises sur le prolongement du sous-sol sur une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les toitures terrasses sont autorisées sur le rez-de-chaussée mais pas au-delà de ce niveau.
4. D’autres prescriptions spécifiques s’appliquent pour les constructions situées dans un « Secteur protégé de type « environnement construit – C », conformément à l’Art. 15.2 du présent règlement.

### Art. 1.4.6 Façades

1. Tous les revêtements de façade de couleur vive et brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l’exception de ceux des vérandas.

Les maisons en bois de type « chalet » sont interdites.

1. Les couleurs appliquées sur les façades des immeubles doivent provenir de la charte des couleurs à l’Art. 32 du présent règlement.
2. D’autres prescriptions spécifiques s’appliquent pour les constructions situées dans un « Secteur protégé de type « environnement construit – C », conformément à l’Art. 15.3 du présent règlement.

Règles applicables aux PAP QE des zones d’habitations et des zones mixtes

# Art. 15 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

## Art. 15.1 Gabarit des constructions

### Art. 15.1.1 Profondeur

Pour les « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale, le bourgmestre peut autoriser:

* un changement d’affectation uniquement pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.
* le maintien de la profondeur de la « construction à conserver », par dérogation à la définition de la zone respective.

## Art. 15.2 Toiture

1. La toiture d’une construction principale doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.
2. La corniche des « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver » ne peut pas être interrompue. La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l’alignement de la façade.
3. L’implantation et la largeur des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de s’aligner à la pente du versant de toiture.
4. Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l’apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.
5. Par dérogation au point a), la toiture d’un volume annexe accolé à une construction principale peut être plate ou légèrement inclinée, conformément à l’Art.15.5 ci-dessous.

## Art. 15.3 Façades

1. Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse et les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans la charte des couleurs, conformément à l’Art. 32 du présent règlement.

L’utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

1. Par dérogation à ce qui précède, les constructions annexes peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.
2. Les ouvertures des fenêtres d’une « construction à conserver » sont à dominante verticale, à l’exception des façades arrière. Une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la « construction à conserver ».
3. Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

## Art. 15.4 Recul avant – usoir

Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes:

* l’aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l’écoulement des eaux pluviales. Une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente;
* les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire;
* les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que les jardins de graviers sont interdits;
* le recul avant peut être végétalisé avec des arbres et buissons;
* la construction d’abris de jardin, de cache-poubelles ou de car-port est interdite;
* le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seuls sont autorisés les murets d’une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

## Art. 15.5 Toiture d’un volume annexe

La toiture d’un volume annexe peut être plate, à condition:

* d’être accolée à une construction principale,
* que l’emprise au sol de l’annexe n’excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée,
* que la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue); une seule façade est visible à partir du domaine public et est implantée dans le même plan que la façade principale,
* que les prescriptions concernant l’alignement, les reculs et la profondeur soient requises. L’acrotère de l’annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption.

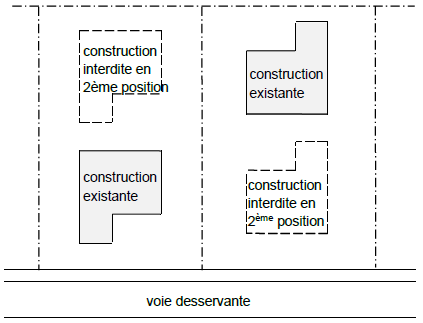
# Art. 16 Crèches et structures d’accueil pour enfants

* Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisées sous condition que les fonds concernés disposent d’un accès direct à une route nationale ou un chemin repris.
* L’espace libre privatif, majoritairement aménagé en espace vert non scellé, doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis la crèche.

# Art. 17 Constructions principales en deuxième position

Aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée n’est autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l’habitat, des abris de jardins, serres, piscine, étang de baignade, abris d’animaux et constructions similaires.



# Art. 18 Constructions groupées

1. L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol).

Ces constructions peuvent être desservies par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès direct à la voie publique.

1. Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.