# Art. 2 PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2]

## Art. 2.1 Destination et nombre de logements

1. Le PAP QE de la zone d'habitation 2 est principalement destiné à l’habitation de type collectif.

Il est subdivisé comme suit:

* [HAB-2] pour les maisons unifamiliales avec 1 logement intégré et les logements de type collectif de 15 logements maximums par immeuble.
* [HAB-2 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. Y sont également exclusivement admis:

* des activités de commerce,
* des activités artisanales,
* des services administratifs ou professionnels,
* des activités de loisirs,
* des activités culturelles,
* des crèches, mais uniquement aux abords de la; route de Luxembourg et de Diekirch (N7), rue de l’Eglise, rue de l’Ecole, route de Fischbach entre les n°1 à n°46, rue de la Gare et la rue de Mersch,
* des équipements de service public.

Les affectations autres que l’habitation et les équipements de service public peuvent être exercées sur une surface construite brute de 250 m2 au maximum.

1. Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d’une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 40% des logements sont de type maison unifamiliale ou bi familiale.
2. Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80 m2 de surface habitable nette au minimum. La surface habitable nette minimale des logements est de 45 m2. Ces prescriptions ne s’appliquent pas aux logements étudiants, aux chambres meublées ou non meublées et aux logements sociaux réalisés par un promoteur public dans le sens de l’article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.
3. Dans les immeubles englobant également des activités autres que l’habitation, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unités selon le présent article.

## Art. 2.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

## Art. 2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l’Art. 15 et de l’Art. 25.

### Art. 2.3.1 Recul avant

1. L’implantation des constructions principales doit reprendre l’alignement de façade existant ou voisin.

En l’absence d’un alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 3,00 à 6,00 mètres.

1. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable direct (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie publique doivent avoir un recul avant minimum de 6,00 mètres, sauf pour les transformations de constructions existantes.
2. Le recul avant minimum d’un sous-sol est de 0,50 mètre, à condition d'être enterré complètement.

### Art. 2.3.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimum des constructions principales, y compris véranda, construction dite « pergola » ou constructions similaires et terrasse couverte, est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales et bi familiales et de 4,00 mètres pour les maisons d’habitation de trois logements ou plus, si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul autorisé.

Le recul sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

1. Le recul d’une construction sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.
2. L’implantation sur la limite de propriété peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite de propriété latérale commune soient présentés simultanément.
3. Les sous-sols peuvent être communs et/ou avoir un accès carrossable commun, dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales est de 0,00 mètre.
4. Le recul latéral minimum définit aux alinéas 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.
5. Dans les reculs latéraux règlementaires, seul un escalier avec ou sans perron non clos est autorisé, à condition de respecter une largeur et une hauteur maximales de 1,60 mètre. La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel.
6. Un accès carrossable et/ou une rampe d'accès aux emplacements de stationnement en sous-sol ou au rez-de-chaussée, est autorisé dans le recul latéral.
7. Pour les constructions jumelées ou en bande, la rampe d’accès peut être aménagée sans recul sur la limite latérale de propriété où les maisons sont contiguës. Si la rampe d’accès est aménagée dans le recul latéral où les maisons sont non contigües, un recul latéral minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite de propriété est à respecter, sauf s’il y a un accord réciproque entre voisins pour aménager la rampe d’accès de part et d'autre des limites de propriété latérales.

Pour les constructions isolées, la rampe d’accès doit respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite de propriété, sauf s’il y a un accord réciproque entre voisins pour aménager la rampe d’accès de part et d'autre des limites de propriété latérales.

Dans les maisons plurifamiliales, uniquement un local poubelle et/ou un local vélo sont autorisés dans le prolongement de la rampe d’accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter un recul postérieur minimum de 5,00 mètres.

### Art. 2.3.3 Recul postérieur

1. Le recul postérieur minimum des constructions principales, y compris rez-de-chaussée prolongé et/ou rez-de-jardin, est de 5,00 mètres par rapport à la limite de propriété. Le recul postérieur minimum des constructions principales ne disposant pas de rez-de-chaussée prolongé et/ou rez-de-jardin, est de 8,00 mètres par rapport à la limite de propriété. Toutefois, il est toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite de propriété.

Une véranda, construction dite « pergola » ou constructions similaires et terrasse couverte sont autorisées avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à la limite de propriété, voir l’Art. 33.

Le recul sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

1. Le recul postérieur minimum du sous-sol est de 3,00 mètres par rapport à la limite de propriété, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d’au moins 0,50 mètre.
2. Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction n’est admise, sauf des abris de jardin et/ou constructions similaires.

### Art. 2.3.4 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution d’un recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

## Art. 2.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d’une construction sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 26 et de l’Art. 27 du présent règlement.

### Art. 2.4.1 Profondeur

1. Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, la profondeur maximale de la construction est de 18,00 mètres, y compris véranda, construction dite « pergola » ou constructions similaires et terrasse couverte. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

1. Dans les terrains ayant une pente moyenne de 15% ou plus, en aval de la voie desservante, ce prolongement peut être aménagé au rez-de-jardin sur des piliers ou avec une cave en-dessous. En amont de la voie de desserte, ce prolongement peut être aménagé au niveau de l’étage, voir l’Art. 33.
2. Le sous-sol peut être prolongé au-delà de la façade avant et de la façade postérieure de la construction, sous condition d'être enterré complètement et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, de respecter un recul postérieur minimum de 3,00 mètres et un recul avant minimum de 0,50 mètre. Sur ce prolongement une terrasse peut être aménagée, à condition d’être accolée à la construction principale et d’avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres. Exceptionnellement, dans les terrains ayant une pente moyenne de 6% ou plus, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum, sous condition d’être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

### Art. 2.4.2 Largeur des constructions

1. Les maisons unifamiliales en bande accolées des deux côtés ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres. Les maisons unifamiliales jumelées ou en bande mais accolées d'un côté ont une largeur minimale au front de rue de 6,50 mètres.

Les maisons unifamiliales isolées ont une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,00 mètres au minimum, s’il s’avère que la largeur minimale de 8,00 mètres rend impossible la construction d’une parcelle présentant toutes les caractéristiques d’un terrain à bâtir.

1. Les maisons bi familiales ont une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres.
2. Les maisons plurifamiliales ont une largeur maximale au front de rue de 40,00 mètres.

### Art. 2.4.3 Nombre de niveaux

1. Les constructions principales ont trois niveaux hors-sols au maximum.
2. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles ou dans un étage en retrait.
3. Les niveaux en sous-sol sont autorisés.

### Art. 2.4.4 Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions de trois niveaux est de:

* 9,00 mètres à la corniche,
* 10,00 mètres à l’acrotère,
* 14,00 mètres au faîte.

1. Pour un étage en retrait, la hauteur maximale entre la ligne du faîte ou de l’acrotère de la toiture et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein, est de 4,00 mètres. Voir les esquisses dans l’Art. 27. Dans le cas d’un étage en retrait où une partie de cet étage est alignée dans le plan de la façade des étages pleins, le revêtement de cette partie de façade doit être différent des étages pleins en dessous.
2. Lorsque le rez-de-chaussée ou des parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum. Voir les dispositions de l’Art. 28.
3. Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.
4. Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour les constructions implantées en zone inondable. Les hauteurs définies ci-dessus au point a), sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100, sans dépasser une augmentation de la hauteur de 1,00 mètre.

### Art. 2.4.5 Toitures

1. La toiture de la construction principale peut être:

* à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 45 degrés,
* de style « Mansart ». Pour la partie supérieure du toit, le terrasson, la pente doit être entre 25 et 35 degrés par rapport à l'horizontale. Pour la partie inférieure du toit, le brisis, la pente doit être entre 70 et 80 degrés par rapport à l'horizontale et la hauteur maximale du brisis est de 2,20 mètres au-dessus de la corniche,
* à pente unique ou plate,
* sous forme d’étage en retrait.

Pour les constructions jumelées ou en bande, le type, la forme et les pentes des toitures doivent être harmonisés entre les différentes constructions.

1. 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.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises. 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.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

1. Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 29 du présent règlement.
2. Les balcons et les éléments de balcon, garde-corps, bac à fleurs et similaire, sont interdits au niveau de la corniche, au-dessus et en-dessous de celle-ci.

Les toitures terrasses sont admises sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée. Les toitures terrasses aménagées sur une construction accolée ayant une toiture plate ne sont pas autorisées au-delà du rez-de-chaussée.

### Art. 2.4.6 Façades

1. Les revêtements de façade sont mats, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade.

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

1. Les façades des constructions ayant une largeur égale ou supérieure à 18,00 mètres, doivent être structurées de façon à s’intégrer dans le tissu bâti caractéristique environnant.

# Art. 10 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles à titre indicatif Zones « Habitation - 1, Habitation – 2 et Mixte – villageoise »

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **HAB-1•a / b / pap** | **HAB-2 / pap** | **MIX - v• s / pap** |
| Destination et nombre de logements maximum | a = unifamiliale + 1 log. Intégré et bi-familiale/exception pour les « construction à conserver » du secteur « C » = 1 logement par niveau  b = 6 logements maximum pap = approuvé et maintenu | 15 logements maximum  pap = approuvé et maintenu | s = 15 logements maximum  pap = approuvé et maintenu |
| La taille moyenne des logements est de 80 m2 de surface habitable nette au minimum. La surface habitable nette minimale des logements est de 45 m2. Ces prescriptions ne s’appliquent pas aux logements étudiants, aux chambres meublées ou non meublées et aux logements sociaux (loi modifié 25 février 1979, art.16) | | |
| Affectation autre que l’habitation | Profession libérale = 50% de la surface habitable  Activité proximité rues Fischbach, de l’Ecole, de l’Eglise = 100 m2 max | Affectations autres que l’habitation = 250 m2 maximum | Commerce de détail = 700 m2 maximum  Autre activité = tout l’immeuble |
| Agencement des constructions | Construction isolée, jumelée ou groupée en bande | | |
| Exception pour les immeubles de 2 log. et plus |  |  |
| Mixité de la typologie des logements | Pour tout lotissement dépassant une longueur de 30 mètres mesurée en front de rue, il y a un minimum de: | | |
| 60% d’unifamiliales | 40% d’uni ou bi-familiales | 30% d’uni ou bi-familiales |
| **Marges de reculement** | | | |
| Recul avant | Alignement existant ou voisin / si aucun alignement n’existe = 3,0 à 6,0 m / garage = 6,0 m min / car-port = 2,0 m min / sous-sol = 0,5 m min | | |
| Recul latéral | Maison uni et bi-familiale = 0,0 m ou 3,0 m / exception à 0,0 m pour 2 projets simultanément Maison plurifamiliale = 0,0 m ou 4,0 m / 2 sous-sols avec accès carrossable commun = 0,0 m / voir pour les rampes d’accès au sous-sol dans les articles respectifs | | |
|  |  | Exception pour les reculs inférieurs à 3,0 m |
| Recul postérieur  - construction hors sol  - construction enterrée | Construction hors sol = 8,0 m min / 5,0 m min si rdc et/ou rdj prolongé / une maison unifamiliale peut avoir une profondeur garantie de 10,0 m à condition de respecter un recul postérieur de 5,0 m minimum  Construction enterrée = 3,0 m minimum | | |
| Dans le recul postérieur | Aucune construction n’est admise, sauf des abris de jardin et/ou constructions similaires | | |
| **Gabarit des constructions principales** | | | |
| Profondeur maximum :  - rez-de-chaussée  - étage, combles, retrait  - sous-sol enterré | 18,0 m  14,0 m  Respecter un recul avant de 0,5 m et un recul postérieur de 3,0 m | | |
| Largeur de façade | Unifamiliale : isolée = 8,0 m min - exception = 7,0 m / jumelée ou bande accolé 1 côté = 6,5 m min / bande accolé 2 côtés = 6,0 m min / Bi-familiale = 8,0 m min / plurifamiliale HAB-1 = 25,0 m max / HAB-2 = 40,0 m max | | |
| Nombre de niveaux maximum | 2 niveaux pleins + exception rdj 1 niveau combles / étage retrait 1 niveau en sous-sol | 3 niveaux pleins 1 niveau combles / étage retrait sous-sols autorisés | 2 niveaux pleins 1 niveau combles / étage retrait 1 niveau en sous-sol |
| Hauteur maximum :  - corniche  - acrotère  - faîte  - rdc résidentiel | 7,0 m  8,0 m  12,0 m  1,6 m | 9,0 m  10,0 m  14,0 m  1,6 m | 8,5 m  9,5 m  13,0 m  1,6 m |
| Toiture : | - à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 45 degrés  - de style « Mansart », pente du terrasson = entre 25 et 35 degrés / pente du brisis = entre 70 et 80 degrés  - pente unique ou plate,  - sous forme d’étage en retrait | | |

Règles applicables aux PAP QE des zones d’habitations, des zones mixtes, zones de bâtiments et d’équipements publics et des zones de sport et de loisir

# Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions relatives aux « constructions à conserver », « gabarit d’une construction existante à préserver » et « alignement d’une construction existante à préserver » ainsi qu’aux « autres constructions » sont précisées comme suit.

## Art. 19.1 Implantation et alignement des constructions principales

Une nouvelle construction doit reprendre l’alignement existant de la façade antérieure des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n’ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction peut reprendre l’alignement de l’une ou de l’autre construction voisine existante ou se situer entre les deux alignements voisins.

## Art. 19.2 Gabarit des constructions principales

### Art. 19.2.1 Profondeur

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur totale de la construction peut atteindre 18,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.



Pour les « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale autorisée, le bourgmestre peut autoriser un changement d’affectation uniquement pour l'agrandissement du/des logement(s) et des activités dans la construction principale.

## Art. 19.3 Volume bâti et toiture

1. La toiture d’une construction a deux ou plusieurs versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des constructions marquées comme « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », d'autres formes de toitures, parties de toitures, telles que les constructions de coin, demi-croupes, fronton dans les toitures, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.
2. Lors de la transformation d’un ensemble bâti avec communs (*Groupe de constructions composé d’un corps de logis principal et un ou plusieurs communs (granges, étables, etc.) caractéristique de l’architecture rurale et villageoise locale.*) (ferme): la hiérarchie entre corps de logis et communs doit rester lisible, soit une différence d’au moins 0,30 mètre entre la hauteur des corniches et faîtes. Pour un ensemble bâti avec commun(s) ayant la même hauteur de la corniche et du faîte, le principe des hauteurs des corniches et faîtes sur une même ligne doit être maintenue.
3. La hauteur de la corniche et du faîte peut être augmentée, en faveur de l’augmentation de la hauteur libre des pièces d’habitation et de l’assainissement énergétique, de 0,50 mètre au maximum, sous condition de respecter les prescriptions ci-devant.
4. La corniche n’est pas interrompue, à l’exception des cas spécifiques des « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver » existants. La saillie de la corniche (mesurée sans la gouttière) ne dépasse pas 0,15 mètre et, du côté pignon, aura entre 0,05 et 0,10 mètre. Pour le maintien des spécificités énumérées sous le point a) une exception peut être accordée par le bourgmestre.
5. L’implantation des ouvertures dans la toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture. Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.
6. 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.
7. La toiture de la partie dépassant la construction existante, définie dans l’article concernant la profondeur, peut être plate ou à une pente. Le point le plus haut et accolé à la façade arrière est inférieur à la corniche. Uniquement la toiture sur la partie dépassant au rez-de-chaussée peut être aménagée en toiture-terrasse.

### Art. 19.3.1 Construction annexe accolée à une construction principale

Une construction annexe peut être accolée à une construction principale sous condition de respecter la hauteur maximale, la profondeur maximale et les marges de reculement.

Une construction annexe accolée à la construction principale, destinée à agrandir la surface habitable, doit respecter les prescriptions suivantes:

* être accolée à une construction principale,
* du côté arrière: respecter les prescriptions relative à la profondeur,
* du côté latéral: l’emprise au sol de l’annexe n’excède pas un tiers de l’emprise au sol de la construction principale à laquelle elle est accolée, et 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),
* l’acrotère, le garde-corps inclus, doit se situer en dessous de la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption, L'aménagement d’une toiture - terrasse sur la construction annexe accolée est autorisable, si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété.

## Art. 19.4 Façades

Pour les façades en bordure de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la verticalité des ouvertures dans les façades des constructions principales et des constructions annexes sont à respecter.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants sont interdits. Les couleurs des façades sont définies par une charte en annexe, voir l’Art. 39. Sont interdits tous pastiches d’une architecture étrangère à la région.

L’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…), à l’exception des matériaux d’origine existants et pierre de taille. 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.

L’utilisation d’une maçonnerie extérieure en pierre ou en bois apparent dans les façades ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions. Les maisons en bois, ou partie, de type « chalet », sont interdites.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit, sauf sur la façade postérieure.

Pour une construction nouvelle et celle remplaçant ou transformant une construction définie « gabarit à d’une construction existante à préserver », la composition des façades nouvelles ou des transformations majeures doit s’inspirer des caractéristiques des constructions d’origine et marquant le site et s’intégrer harmonieusement dans le site, tout en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité et être conforme au PAP QE de la zone respective.

Pour les façades principales, la proportionnalité et la forme des ouvertures sont celles des PAP QE de la zone respective.

Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d’une structure légère dans un matériel adapté à la situation respective (verre neutre) peuvent être autorisés.

Le garde-corps d’une toiture-terrasse et/ou d’un balcon, en façade principale, doit être réalisé dans un matériel adapté à la situation (verre neutre, grillage en fer forgé et analogue).

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d’entretien sont autorisés.

Les cheminées, encastrées par un habillage ou non, doivent avoir la même couleur que la façade de l'immeuble auxquelles elles se rapportent.

## Art. 19.5 Changement d'affectation

Un changement d'affectation, d'un bâtiment non affecté à l'habitation définis comme « construction à conserver » et/ou d’un bâtiment superposé d’un « gabarit d’une construction existante à préserver » maintenus, dont les reculs minimaux ne sont pas requis et dont la profondeur/largeur maximale autorisée est dépassée, peut être autorisé:

* pour l'agrandissement d’une maison unifamiliale,
* pour l'aménagement de maisons unifamiliales,
* pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif et compatibles avec la zone d’habitation,

sous réserve des conditions suivantes:

* que l'ensoleillement et l’éclairage naturel soient garantis dans les logements créés;
* que la cour desservant plusieurs logement ou unité soit inscrit en tant que « partie commune »,
* que les critères de sécurité, solidité et salubrité soient respectés pour l’ensemble des constructions.

# Art. 20 Crèches et structures d’accueil pour enfants

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisées dans les maisons unifamiliales.

# Art. 21 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d’habitation 1, zone d’habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte rurale, 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, abris d’animaux, piscines et constructions similaires.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

# Art. 22 Accès aux constructions

Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

# Art. 23 Constructions groupées

1. L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Certains locaux ou installations peuvent être organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol). Un tel ensemble de constructions peut être desservi par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès directe à la voie publique.

Plusieurs constructions peuvent être desservies par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès directe à la voie publique et desservant plusieurs unités d’habitation ou d’entreprise.

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

1. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s).