# Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

## Art. 3.1 Destination

Le PAP QE de la zone mixte villageoise est destiné à confirmer et à développer le caractère villageois d’une partie des localités de Steinsel et de Heisdorf.

Le PAP QE de la zone mixte villageoise (MIX-v) est constitué des secteurs:

* [MIX-v•s] pour les maisons unifamiliales avec un logement intégré et des logements collectifs. Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est d’au moins 80,00 m2 de surface habitable nette (voir ILNAS 101: 2016). Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. La taille minimale des logements est de 45,00 m2. Ces prescriptions ne s’appliquent pas pour les logements encadrés, les logements sociaux, les chambres meublées, les logements étudiants et les logements intégrés.
* [MIX-v•pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

## Art. 3.2 Agencement des constructions principales

La construction est isolée, jumelée ou en bande. Les constructions accolées doivent former une entité architecturale concernant la hauteur à la corniche et au faîte, le gabarit et la forme de la toiture.

### Art. 3.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’article 11.5 Mesure des marges de reculement.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous sont autorisées suivant les articles 10 et 11 du présent règlement.

### Art. 3.2.2 Recul frontal

La construction principale, hors sol et en sous-sol, doit respecter l’alignement sur rue existant des façades voisines. En absence d’alignement de façades sur rue, ou dans le cadre d’un lotissement, le recul frontal sur la limite du domaine public est de 0,00 à 5,00 mètres. Le recul avant des constructions principales alignées sur la route de Luxembourg, entre la rue de la Forêt Verte et la rue du Chemin de Fer, sur la rue de la Forêt Verte et sur la rue des Jardins est de 0,00 à 3,00 mètres maximum.

### Art. 3.2.3 Recul latéral

La construction principale hors sol et en sous-sol n’a pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété.

Dans le cas suivant, la construction principale a un recul sur la limite latérale:

* si une autorisation de lotissement impose un recul;
* si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, le recul est de 3,00 mètres au minimum;

Une construction hors sol et en sous-sol peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

Une construction en sous-sol peut empiéter dans les reculs latéraux au-delà du pignon de la construction hors sol, à condition de respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport à la limite de propriété, d’être complètement sous terre et d’être couvert d’une couverture végétale de 0,50 mètre au minimum.



Pour les terrains à forte pente, 15% et plus, le bourgmestre peut autoriser un dépassement du niveau du terrain existant de 1,50 mètre au maximum, sous condition de garantir une bonne intégration de la construction dans la topographie et dans l’environnement bâti.

L’aménagement d’une rampe d’accès au stationnement en sous-sol est autorisé dans un seul recul latéral.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la rampe d’accès peut être aménagée sans recul sur la limite de propriété où les maisons sont contiguës. Si la rampe d’accès est aménagée dans le recul où les maisons sont non contigües, un recul de 1,00 mètre au minimum 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 latérales.

Pour les constructions isolées, la rampe d’accès doit respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport à la limite de propriété ou elle peut être aménagée de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos 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 le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.

### Art. 3.2.4 Recul postérieur

La construction principale, à l’exception des sous-sols, doit respecter un recul sur la limite postérieure de 10,00 mètres au minimum.

Une véranda peut être accolée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin d’une construction principale à condition de respecter un recul sur la limite postérieure de 8,00 mètres au minimum.

Par dérogation au premier alinéa, dans le cadre d’une lacune dans le tissu bâti, le Bourgmestre peut autoriser un recul postérieur inférieur, sans que ce recul puisse être inférieur à 5,00 mètres, pour un bâtiment d’une profondeur de 10,00 mètres au maximum.

Une construction en sous-sol peut empiéter dans le recul postérieur à condition de respecter un recul sur la limite postérieure de 3,00 mètres au minimum, d’être couvert par terrasse ou une couverture végétale de 0,50 mètre au minimum et de ne pas dépasser le niveau du terrain existant de plus de 1,50 mètre.

## Art. 3.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 11.4 Mesure de la profondeur et de la largeur des constructions et 11.2 Mesure de la hauteur des constructions.

### Art. 3.3.1 Profondeur et largeur

La profondeur d’une construction principale isolée ou jumelée est de 16,00 mètres au maximum. La profondeur d’une construction principale en bande est de 13,00 mètres au maximum, à l’exception du rez-de-chaussée et/ou du rez-de-jardin qui est de 16,00 mètres au maximum.

Une véranda d’une profondeur de 4,00 mètres au maximum et d’une hauteur de 4,00 mètres au maximum peut être accolée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin de la construction principale.

La profondeur du rez-de-chaussée est de 20,00 mètres au maximum s’il est occupé par une destination autre que l’habitation.

La profondeur de la construction en sous-sol est de 21,00 mètres au maximum.

La largeur de la façade d’une maison plurifamiliale est de 26,00 mètres au maximum.

### Art. 3.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

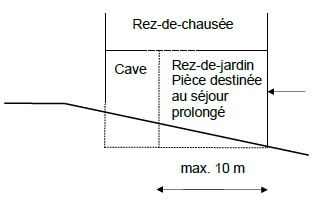
D’autres hauteurs que celles énumérées ci-dessous sont autorisées suivant les articles 10 et 11 du présent règlement.

Dans le secteur [MIX-v•s-2], la construction principale peut avoir 2 niveaux pleins maximum destinés à l’habitation ou à une activité commerciale ou de service public et/ou d’intérêt général. La hauteur à la corniche est de 7,00 mètres au maximum et la hauteur à l’acrotère est de 8,00 mètres au maximum.

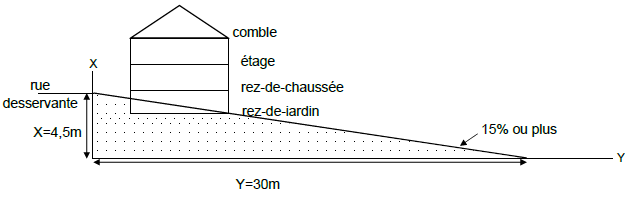
Dans le secteur [MIX-v•s-3], la construction principale peut avoir 3 niveaux pleins maximum destinés à l’habitation ou à une activité commerciale ou de service public et/ou d’intérêt général. La hauteur à la corniche est de 9,00 mètres au maximum et la hauteur à l’acrotère est de 10,00 mètres au maximum.

Un niveau dans les combles ou un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur 80% de la surface du dernier niveau plein. Voir les dispositions de l’article 11.11 Comble.

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.



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.



La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche. Voir les esquisses dans l’article 11.9 Forme des toits.

Pour un étage en retrait, la hauteur 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 au maximum. Voir les esquisses dans l’article 11.9 Forme des toits. 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.

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’article 11.3 Hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

## Art. 3.4 Toiture et superstructure

Seul le toit à versants est autorisé, sauf dans la rue de l’Ecole où la forme des toitures est libre. Un toit plat ou à une pente est autorisé sur un volume annexe ou sur une construction accolée à la construction principale.

Par dérogation à l’alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre en principe les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures sont recouvertes soit d’ardoises grises ou d’un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l’article Art. 9 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et lucarnes sont définies à l’article 11.10 Superstructure, corniche et lucarne.