



Commune de BERTRANGE

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« quartiers existants »

Partie écrite

Version coordonnée du 04/03/2024

La présente version coordonnée intègre les modifications ponctuelles de la partie écrite du PAP QE suivantes :

- « Modification ponctuelle 2020 » (Adoptée par le conseil communal en date du 26.11.2020 et approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 06.01.2021)
- « Modification ponctuelle Crèches » (en cours de procédure)





Sommaire

PARTIE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1. OBJET	5
ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN QUARTIERS	5
ARTICLE 3. PLAN DE LOCALISATION DES QUARTIERS EXISTANTS	5
PARTIE 2 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER	7
ARTICLE 4. QUARTIER D’HABITATION DE FAIBLE DENSITE « QFD »	7
ARTICLE 5. QUARTIER D’HABITATION DE MOYENNE DENSITE « QMD »	11
ARTICLE 6. QUARTIER DU CENTRE VILLAGEOIS « QCV »	15
ARTICLE 7. QUARTIER MIXTE A CARACTERE URBAIN « QMU »	19
ARTICLE 8. QUARTIER ARTISANAL, TERTIAIRE ET COMMERCIAL « QATC »	23
ARTICLE 9. QUARTIER DES GRANDES SURFACES COMMERCIALES « QGSC »	27
ARTICLE 10. QUARTIER DE BATIMENTS PUBLICS « QBP »	31
ARTICLE 11. QUARTIER D’AMENAGEMENTS PUBLICS « QAP »	35
ARTICLE 12. QUARTIER DE LA GARE « QG »	37
ARTICLE 13. QUARTIER SPÉCIAL GRÉIVELSBARRIÈRE « QSGR »	39
PARTIE 3 – REGLES COMMUNES A L’ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS	45
ARTICLE 14. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR AUTOMOBILES	45
ARTICLE 15. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES EN SECONDE POSITION	46
ARTICLE 16. LOTISSEMENT DE TERRAIN	46
ARTICLE 17. AMENAGEMENT DES COMBLES ET ETAGES EN RETRAIT	47
ARTICLE 18. IMMEUBLES AUX ANGLES DE RUES	47
ARTICLE 19. NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE	47
ARTICLE 20. DEPENDANCES	47
ARTICLE 21. ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT	48
ARTICLE 22. AVANT-CORPS	50
ARTICLE 23. BALCONS, TERRASSES ET LOGGIAS	50
ARTICLE 24. REMBLAIS ET DEBLAIS, MURS DE SOUTÈNEMENT	51
ARTICLE 25. CLOTURES	51
ARTICLE 26. ACCES CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, AUX GARAGES ET AUX VOIES DE CIRCULATION	51
ARTICLE 27. DEROGATIONS	52
ANNEXE - DEFINITIONS	53





Partie 1 – Dispositions générales

Article 1. Objet

Le présent plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (ci-après appelé PAP-QE) est le seul PAP-QE de la Commune de Bertrange et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements des zones urbanisées.

Il est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après appelé loi ACDU)
- 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 » (ci-après appelé RGD-PAP).

Article 2. Division du territoire en quartiers

Pour la commune de Bertrange, le présent PAP-QE a été établi sur le principe d'un quartier par zone de base du plan d'aménagement général comme le signifie le tableau de correspondance entre zones et quartiers ci-après :

N° art.	Quartier PAP QE	Zone de base PAG
Art. 4	Quartier d'habitation de faible densité (QFD)	Zone d'habitation 1 (HAB-1)
Art. 5	Quartier d'habitation de moyenne densité (QMD)	Zone d'habitation 2 (HAB-2)
Art. 6	Quartier du centre villageois (QCV)	Zone mixte villageoise (MIX-v)
Art. 7	Quartier mixte à caractère urbain (QMU)	Zone mixte urbain (MIX-u)
Art. 8	Quartier artisanal, tertiaire et commercial (QATC)	Zone d'activités économiques communales – Type 1 (ECO-c1)
Art. 9	Quartier des grandes surfaces commerciales (QGSC)	Zone commerciale (COM)
Art. 10	Quartier de bâtiments publics (QBP)	Zone de bâtiments et d'équipements publics « bâtiments » (BEP-1)
Art. 11	Quartier d'aménagements publics (QAP)	Zone de bâtiments et d'équipements publics « aménagements » (BEP-2)
Art. 12	Quartier de la gare (QG)	Zone de gares ferroviaire et routière (GARE)
Art. 13	Quartier spécial « Gréivelsbarrière » (QsGr)	Zone spéciale « Gréivelsbarrière » (SPEC-Gr)

Les délimitations de chaque quartier figurent dans le plan de localisation des quartiers du PAP-QE à l'article 3.

Les prescriptions communes définies dans la partie 3 du présent document sont applicables à l'ensemble des quartiers.

Les schémas explicatifs présents dans la marge figurent uniquement à titre indicatif.

Article 3. Plan de localisation des quartiers existants

Ce plan de localisation, établi sur fonds PCN à l'échelle 1/5.000, localise, pour l'ensemble des zones urbanisées, les « quartiers » qui font l'objet du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE).





Partie 2 – Règles applicables par quartier

Article 4. Quartier d'habitation de faible densité « QFD »

Résumé des prescriptions du quartier « QFD » :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QFD »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.4.1)	Antérieur (art.4.1.1)	Existant ou bande d'alignement ou min. 6m
	Latéral (art.4.1.2)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées)
	Postérieur (art.4.1.3)	Existant ou min. 10m (6m sous sol)
	Distances entre constructions (art.4.1.4)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.4.2)	Typologie (art.4.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande
	Profondeur des constructions (art.4.2.2)	Existant ou max. 15m (sauf sous-sol)
	Bande de construction (art.4.2.3)	Existant ou max. 30m
Nombre de niveaux (art.4.3)		Existant ou max. 2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.4.4)	Corniche	Existant ou max. 8m, max. 11m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 8m acrotère bas et max. 11m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 12m
Nombre d'unités de logement (art.4.5)		Existant ou max. 2 par construction principale

Article 4.1. Recul¹ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 4.1.1. Recul antérieur²

Les façades antérieures des *constructions principales*³ doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 2) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps*⁴ non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considérés) ; dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QFD

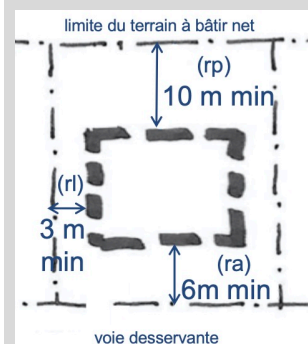
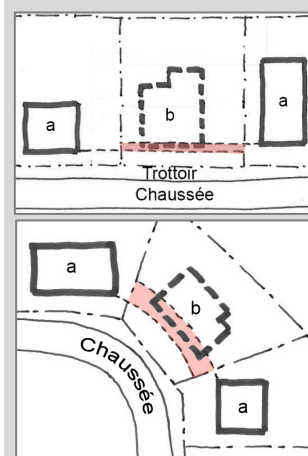


Fig. 1 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

Fig. 2+3 : Bande d'alignement

(comprise entre les façades antérieures des constructions existantes de part et d'autre projetées parallèlement à l'axe de la chaussée)



a = construction existante
b = construction projetée

QFD

Article 4.1.2. Recul latéral⁵

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément.

Article 4.1.3. Recul postérieur⁶

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de dix mètres.

Dans le cas de constructions en sous-sol le recul postérieur minimum est de six mètres.

Article 4.1.4. Distances à observer entre les constructions⁷

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 4.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 4.2.1. Type des constructions**

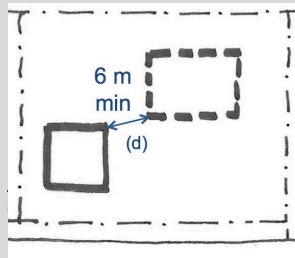
Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à trente pourcent (30%) de la surface construite brute de la construction principale. Dans le cas d'une demande d'autorisation d'une crèche ou une autre structure d'accueil pour la petite enfance et sans préjudice de la réglementation du PAG en vigueur, le bourgmestre accorde une dérogation à cette disposition. En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services peut être conservée.

⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

⁷ Voir fig. 4

**Constructions autorisées :**

- isolées
- jumelées
- groupées en bande



Article 4.2.2. Profondeur des constructions⁸

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.

Article 4.2.3. Bande de construction⁹

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de trente mètres au maximum.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.

Article 4.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de deux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

QFD

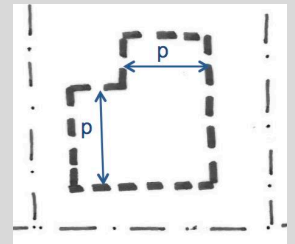


Fig. 5a : Profondeur (p)

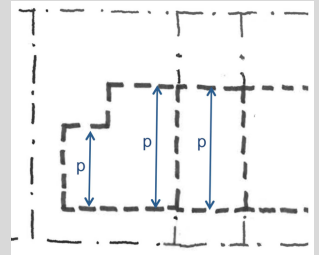


Fig. 5b : Profondeur en cas de maisons accolées (p)

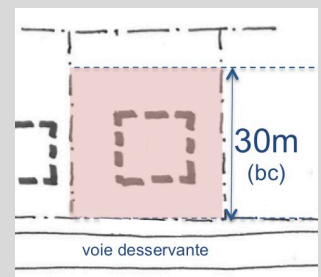


Fig. 6 : Bande de construction (bc)

Max. : 2 niveaux pleins
+ 1 comble aménagé ou
1 étage en retrait +
sous-sol(s)

⁸ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Profondeur de construction », voir fig. 5a et 5b

⁹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 6



QFD

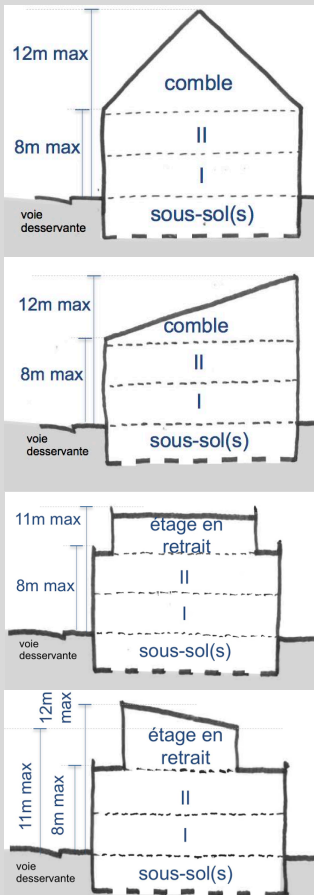


Fig. 7 : Hauteurs des constructions

Max. 2 logements par construction principale

Article 4.4. Hauteurs des constructions¹⁰

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de huit mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de huit mètres à l'acrotère bas et de onze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de huit mètres à l'acrotère bas, de onze mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 4.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de deux unités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.

¹⁰ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 7



Article 5. Quartier d'habitation de moyenne densité « QMD »

Résumé des prescriptions du quartier « QMD » :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QMD »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.5.1)	Antérieur (art.5.1.1)	Existant ou bande d'alignement ou min. 6m
	Latéral (art.5.1.2)	Existant ou min. 4,50m (sauf constructions accolées et ou sous-sol)
	Postérieur (art.5.1.3)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.5.1.4)	Existant ou min. 9 m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.2.2)	Typologie (art.5.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande
	Profondeur des constructions (art.5.2.2)	Existant ou max. 15m (sauf sous-sol)
	Bande de construction (art.5.2.3)	Existant ou max. 25m (sauf sous-sol)
Nombre de niveaux (art.5.3)		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.5.4)	Corniche	Existant ou max. 11m, max. 13,50m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 10,50m acrotère bas et max. 13,50m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 16m
Nombre d'unités de logement (art.5.5)		Existant ou max. 15 par construction principale
Obligation de plantations (art.5.6)		Sur min. 1/6 de la superficie de la parcelle ou du lot
Dérogation pour maisons uni- ou bifamiliales		Application des prescriptions de l'art. 4 (QFD)

Article 5.1. Recul¹¹ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 5.1.1. Recul antérieur¹²

Les façades antérieures des *constructions principales*¹³ doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 9) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps*¹⁴ non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considérés) ; dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

¹¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

¹² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 8

¹³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

¹⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QMD

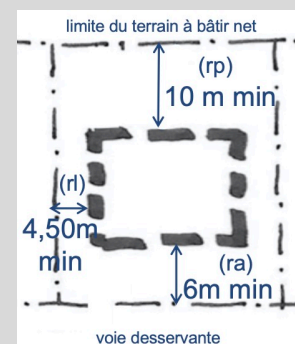
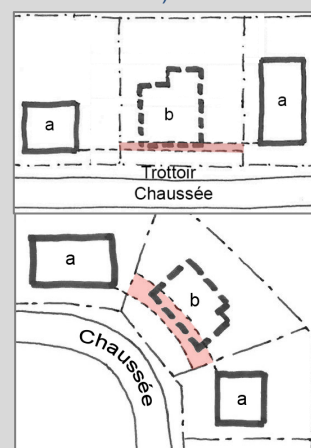


Fig. 8 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

Fig. 9 : Bande d'alignement

(comprise entre les façades antérieures des constructions existantes de part et d'autre projetées parallèlement à l'axe de la chaussée)



a = construction existante
b = construction projetée

QMD

Article 5.1.2. Recul latéral¹⁵

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de 4,50 m.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol¹⁶.

Article 5.1.3. Recul postérieur¹⁷

Le recul postérieur minimum des constructions est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 5.1.4. Distances à observer entre les constructions¹⁸

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 5.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 5.2.1. Type des constructions**

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à trente pourcent (30%) de la surface construite brute de la construction principale. Dans le cas d'une demande d'autorisation d'une crèche ou une autre structure d'accueil pour la petite enfance et sans préjudice de la réglementation du PAG en vigueur, le bourgmestre accorde une dérogation à cette disposition. En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services peut être conservée.

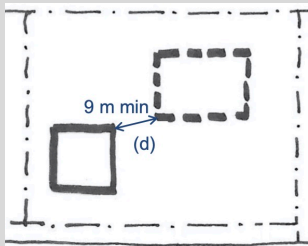


Fig. 11 : Distance entre les constructions (d)

Constructions autorisées :

- isolées
- jumelées
- groupées en bande

¹⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 8

¹⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

¹⁷ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 8

¹⁸ Voir fig. 11



Article 5.2.2. Profondeur des constructions¹⁹

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.

Article 5.2.3. Bande de construction²⁰

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de vingt-cinq mètres au maximum. Les parties de ces constructions principales sises entièrement en dessous du terrain naturel doivent être implantées dans une bande de construction de trente-cinq mètres au maximum.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.

Article 5.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

QMD

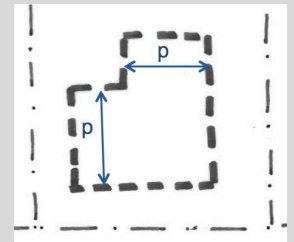


Fig. 12a : Profondeur (p)

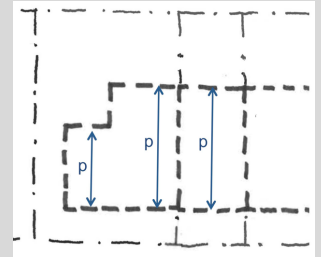


Fig. 12b : Profondeur en cas de maisons accolées (p)

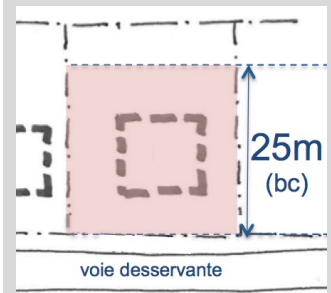


Fig. 13 : Bande de construction (bc)

Max. : 3 niveaux pleins
+ 1 comble aménagé ou
1 étage en retrait +
sous-sol(s)

¹⁹ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Profondeur de construction », voir fig. 12a et 12b

²⁰ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 13

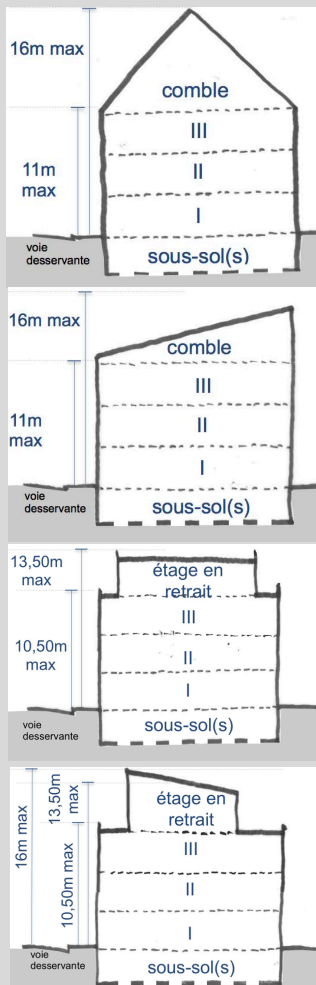
QMD


Fig. 14 : Hauteurs des constructions

Max. 15 logements par construction principale

Plantations

Article 5.4. Hauteurs des constructions²¹

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas et de treize mètres cinquante à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas, de treize mètres cinquante à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 5.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) des appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres.

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.

Article 5.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un sixième (1/6) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le paragraphe 1 du présent article n'est pas à appliquer.

Article 5.7. Dérogation pour maisons uni- ou bifamiliales

Dans le cas de maisons uni- ou bifamiliales les prescriptions du quartier d'habitation de faible densité (voir art. 4) peuvent être appliquées.

²¹ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 14



Article 6. Quartier du centre villageois « QCV »

Résumé des prescriptions du quartier « QCV » :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « QCV »	
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.6.1)	Antérieur (art.6.1.1)	Existant ou bande d'alignement ou min. 4m
	Latéral (art.6.1.2)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur (art.6.1.3)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.6.1.4)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.6.2)	Typologie (art.6.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande
	Profondeur max des constructions (art.6.2.2)	Existant ou max. 15m, max. 25m pour le rez-de-ch. en cas d'activités (sauf sous-sol)
	Bande de construction (art.6.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.6.3)		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.6.4)	Corniche	Existant ou max. 11m, max. 13,50m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 10,50m acrotère bas et max. 13,50m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 16m
Nombre d'unités de logement (art.6.5)		Existant ou max. 10 par construction principale

Article 6.1. Recul²² des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 6.1.1. Recul antérieur²³

Les façades antérieures des *constructions principales*²⁴ doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 9) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps*²⁵ non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (*avant-corps* non-considérés) ; dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de quatre mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

²² Voir définition en annexe du présent PAP-QE

²³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 15

²⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

²⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QCV

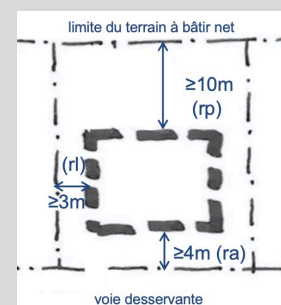
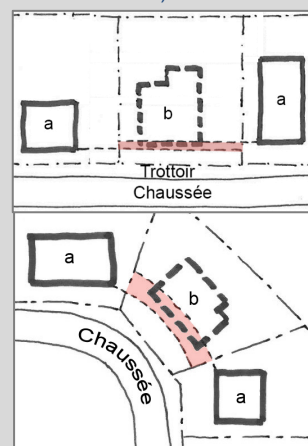


Fig. 15 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

Fig. 16 : Bande d'alignement

(comprise entre les façades antérieures des constructions existantes de part et d'autre projetées parallèlement à l'axe de la chaussée)



a = construction existante
b = construction projetée

QCV

Article 6.1.2. Recul latéral²⁶

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol²⁷.

Article 6.1.3. Recul postérieur²⁸

Le recul postérieur minimum des constructions est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 6.1.4. Distances à observer entre les constructions²⁹

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 6.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 6.2.1. Type des constructions**

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à cinquante pourcent (50%) de la surface construite brute de la construction principale. Dans le cas d'une demande d'autorisation d'une crèche ou une autre structure d'accueil pour la petite enfance et sans préjudice de la réglementation du PAG en vigueur, le bourgmestre accorde une dérogation à cette disposition. En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services ainsi que la surface de vente existante pour les activités de commerce peuvent être conservées.

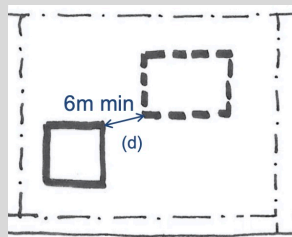


Fig. 18 : Distance entre les constructions (d)

Constructions autorisées :

- isolées
- jumelées
- groupées en bande

²⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 15

²⁷ Voir définitions en annexe du présent PAP-QE

²⁸ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 15

²⁹ Voir fig. 18



Article 6.2.2. Profondeur des constructions³⁰

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

En cas d'activités en rez-de-chaussée, le rez-de-chaussée peut accuser une profondeur d'au maximum vingt-cinq mètres.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.

Article 6.2.3. Bande de construction

Libre

Article 6.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étages en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

Article 6.4. Hauteurs des constructions³¹

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas et de treize mètres cinquante à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de dix mètres cinquante à l'acrotère bas, de treize mètres cinquante à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

³⁰ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Profondeur de construction », voir fig. 19a et 19b

³¹ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 20

QCV

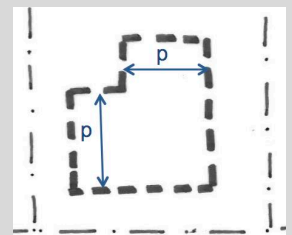


Fig. 19a : Profondeur (p)

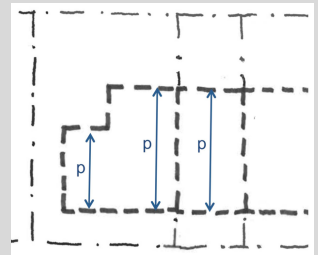


Fig. 19b : Profondeur en cas de maisons accolées (p)

Max. : 3 niveaux pleins
+ 1 comble aménagé ou
1 étage en retrait +
sous-sol(s)

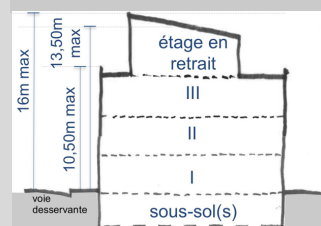
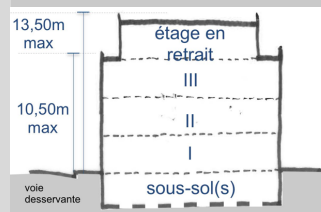
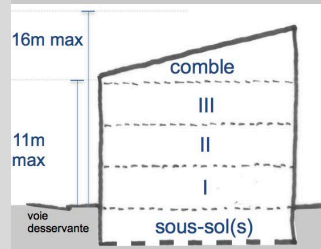
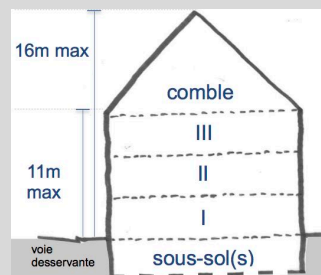


Fig. 20 : Hauteurs des constructions



QCV

Article 6.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de dix unités.

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.

Max. 10 logements par
construction principale



Article 7. Quartier mixte à caractère urbain « QMU »

Résumé des prescriptions du quartier « QMU » :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QMU »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.7.1)	Antérieur (art.7.1.1)	Existant ou min. 6m
	Latéral (art.7.1.2)	Existant ou min. 4,50 m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur (art.7.1.3)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.7.1.4)	Existant ou min. 9m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.7.2)	Typologie (art.7.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande
	Profondeur des constructions (art.7.2.2)	Existant ou selon affectation, voir art. 7.2.2
	Bande de construction (art.7.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.7.3)		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.7.4)	Corniche	Existant ou max. 11m, max. 15m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 16m
Nombre d'unités de logement (art.7.5)		Existant ou max. 15 par construction principale
Obligation de plantations (art.7.6)		Sur min. 1/6 de la superficie de la parcelle ou du lot

Article 7.1. Recul³² des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 7.1.1. Recul antérieur³³

Les façades des *constructions principales*³⁴ doivent être implantées en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

Article 7.1.2. Recul latéral³⁵

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de 4,50 m.

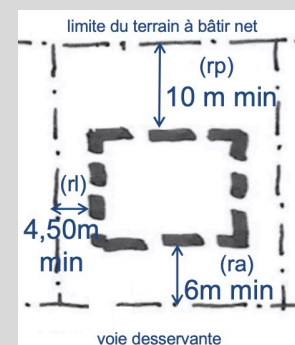


Fig. 21 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

³² Voir définition en annexe du présent PAP-QE

³³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 21

³⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

³⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 21

QMU

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol³⁶.

Article 7.1.3. Recul postérieur³⁷

Le recul postérieur minimum des constructions est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de dix mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 7.1.4. Distances à observer entre les constructions³⁸

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 7.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 7.2.1. Type des constructions

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface de vente existante pour les activités de commerce peut être conservée.

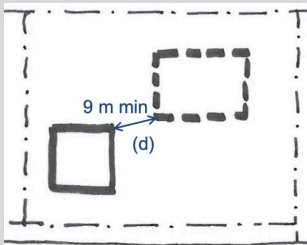


Fig. 22 : Distance entre les constructions (d)

Constructions autorisées :

- isolées
- jumelées
- groupées en bande

³⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

³⁷ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 21

³⁸ Voir fig. 22



Article 7.2.2. Profondeur des constructions³⁹

La profondeur des constructions principales est limitée selon l'affectation.

La profondeur du rez-de-chaussée est limitée à :

- vingt mètres en cas de logement
- vingt-cinq mètres en cas de services administratifs ou professionnels, d'hôtels, de restaurants, de débits de boissons et/ou d'équipements de service public
- quarante mètres en cas d'activités de commerce, activités artisanales et/ou activités de loisirs

La profondeur des étages est limitée à :

- vingt mètres en cas de logement
- vingt-cinq mètres en cas d'autres affectations

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.

Article 7.2.3. Bande de construction

Libre

Article 7.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

QMU

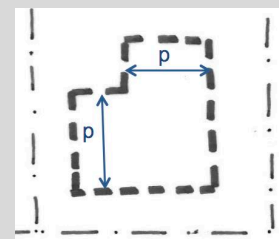


Fig. 23a : Profondeur (p)

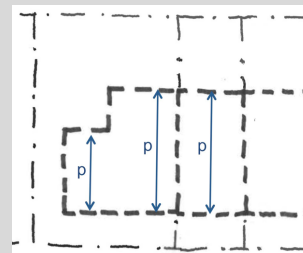


Fig. 23b : Profondeur en cas de maisons accolées (p)

Max. : 3 niveaux pleins
+ 1 comble aménagé ou
1 étage en retrait +
sous-sols(s)

³⁹ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Profondeur de construction », voir fig. 23a et 23

QMU

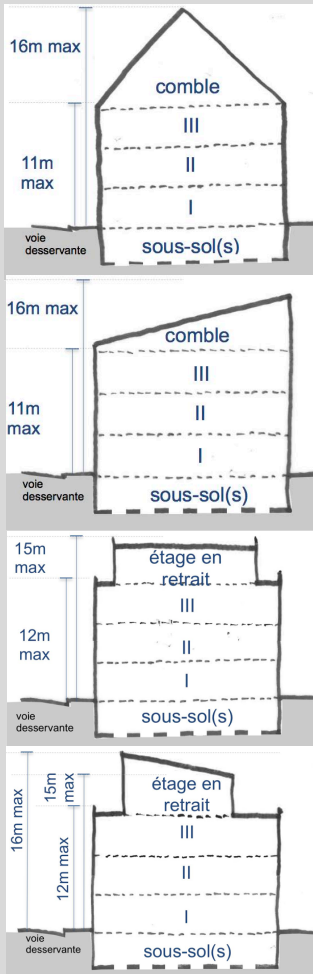


Fig. 24 : Hauteurs des constructions

Max. 15 logements par construction principale

Plantations

Article 7.4. Hauteurs des constructions⁴⁰

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de 2 à 4 versants continus, et à la Mansart)
- de douze mètres à l'acrotère bas et de quinze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de douze mètres à l'acrotère bas, de quinze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 7.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) d'appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.

Article 7.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un sixième (1/6) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation en pleine terre. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le paragraphe 1 du présent article n'est pas à appliquer.

⁴⁰ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 24



Article 8. Quartier artisanal, tertiaire et commercial « QATC »

QATC

Résumé des prescriptions du quartier « QATC » :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « QATC »	
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.8.1)	Antérieur (art.8.1.1)	Existant ou min. 6m
	Latéral (art.8.1.2)	Existant ou min. 4,50 m (sauf sous-sol)
	Postérieur (art.8.1.3)	Existant ou min. 6m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.8.1.4)	Existant ou min. 9m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.8.2)	Typologie (art.8.2.1)	Libre
	Profondeur des constructions (art.8.2.2)	Libre
	Bande de construction (art.8.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.8.3)		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.8.4)	Corniche	Existant ou max. 11m, max. 15m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut
	Façade	Existant ou max. 16m
Nombre d'unités de logement (art.8.5)		Max. 2 logements de service par construction principale
Obligation de plantations (art.8.6)		Sur min. 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot
Aménagement des aires de stockage (art. 8.7)		En respect des reculs réglementaires

Article 8.1. *Recul*⁴¹ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 8.1.1. *Recul antérieur*⁴²

Les façades des *constructions principales*⁴³ doivent être implantées en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

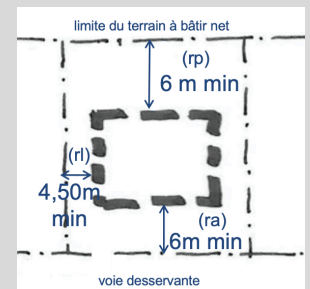


Fig. 25 : Recul antérieur (ra), latéral (ri) et postérieur (rp)

⁴¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁴² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 25

⁴³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QATC

Article 8.1.2. Recul latéral⁴⁴

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de 4,50 m.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol⁴⁵.

Article 8.1.3. Recul postérieur⁴⁶

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 8.1.4. Distances à observer entre les constructions⁴⁷

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de neuf mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 8.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 8.2.1. Type des constructions**

Libre

Article 8.2.2. Profondeur des constructions

Libre

Article 8.2.3. Bande de construction

Libre

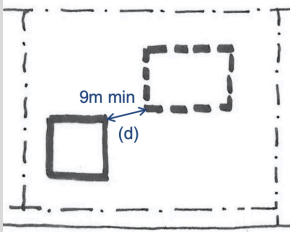


Fig. 26 : Distance entre les constructions (d)

⁴⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 25

⁴⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁴⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 25

⁴⁷ Voir fig. 26



Article 8.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

Article 8.4. Hauteurs des constructions⁴⁸

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus)
- de douze mètres à l'acrotère bas et de quinze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de douze mètres à l'acrotère bas, de quinze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 8.5. Nombre d'unités de logement

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions de l'entreprise. Au maximum deux logements de service sont autorisés par construction principale.

Article 8.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un dixième (1/10) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation en pleine terre. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

Article 8.7. Aménagement des aires de stockage

Les aires réservées au stockage telles que dépôt ou entrepôt à ciel ouvert doivent respecter les reculs réglementaires (voir art. 8.1). Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être dissimulées à la vue depuis les espaces publics par des murs ou haies vives.

⁴⁸ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 27

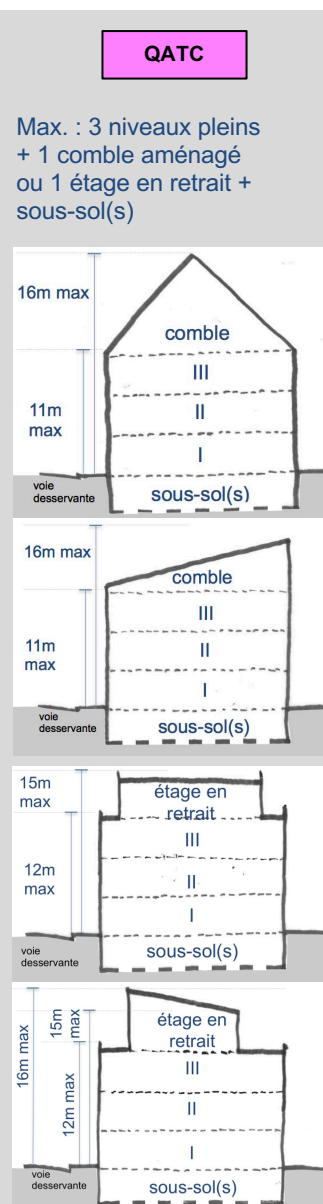


Fig. 27 : Hauteurs des constructions

Max. 2 logements de service par construction principale

Plantations





Article 9. Quartier des grandes surfaces commerciales « QGSC »

QGSC

Résumé des prescriptions du quartier « QGSC » :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « QGSC »	
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.9.1)	Antérieur (art.9.1.1)	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 6m
	Latéral (art.9.1.2)	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 4m (sauf sous-sol)
	Postérieur (art.9.1.3)	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 6m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.9.1.4)	Existant ou min. 8 m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.9.2)	Typologie (art.9.2.1)	Libre
	Profondeur des constructions (art.9.2.2)	Libre
	Bande de construction (art.9.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.9.3)		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.9.4)	Corniche	Existant ou max. 13m, max. 17m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 14m acrotère bas et max. 17m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 18m
Nombre d'unités de logement (art.9.5)		Max 2 logements de service par construction principale
Obligation de plantations (art.9.6)		Sur min 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot
Aménagement des aires de stockage (art. 9.7)		En respect des reculs réglementaires

Article 9.1. Recul⁴⁹ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 9.1.1. Recul antérieur⁵⁰

Les façades des *constructions principales*⁵¹ doivent être implantées en respectant un recul antérieur supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou de la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais au minimum de six mètres.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

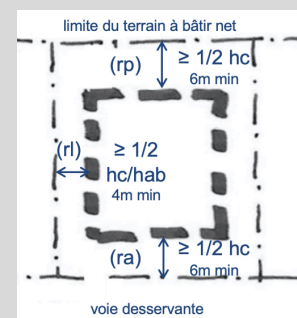


Fig. 28 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

⁴⁹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁵⁰ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 28

⁵¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QGSC

Article 9.1.2. Recul latéral⁵²

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou de la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais doit accuser au minimum quatre mètres
- de dix mètres pour les reculs latéraux contigus à une zone destinée à rester libre.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol⁵³.

Article 9.1.3. Recul postérieur⁵⁴

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche ou la hauteur à l'acrotère bas de la construction projetée, mais doit accuser au minimum six mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 9.1.4. Distances à observer entre les constructions⁵⁵

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de huit mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 9.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**Article 9.2.1. Type des constructions**

Libre

Article 9.2.2. Profondeur des constructions

Libre

Article 9.2.3. Bande de construction

Libre

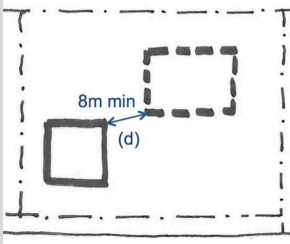


Fig. 29 : Distance entre les constructions (d)

⁵² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 28

⁵³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁵⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 28

⁵⁵ Voir fig. 29



Article 9.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

Article 9.4. Hauteurs des constructions⁵⁶

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de treize mètres à la corniche et de dix-huit mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de 2 à 4 versants continus)
- de quatorze mètres à l'acrotère bas et de dix-sept mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de quatorze mètres à l'acrotère bas, de dix-sept mètres à la corniche et de dix-huit mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 9.5. Nombre d'unités de logement

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions de l'entreprise. Au maximum deux logements de service sont autorisés par construction principale.

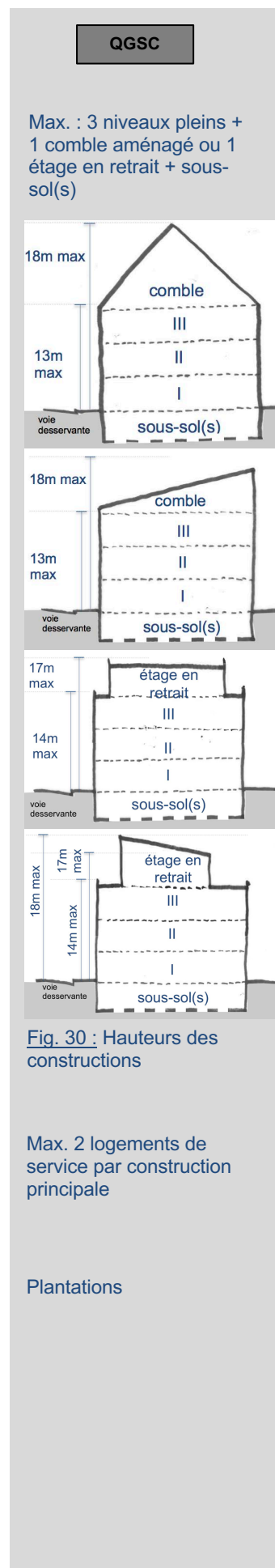
Article 9.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un dixième (1/10) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation en pleine terre. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

Article 9.7. Aménagement des aires de stockage

Les aires réservées au stockage telles que dépôt ou entrepôt à ciel ouvert doivent respecter les reculs réglementaires (voir art. 9.1). Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être dissimulées à la vue depuis les espaces publics par des murs ou haies vives.

⁵⁶ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 27







Article 10. Quartier de bâtiments publics « QBP »

QBP

Résumé des prescriptions du quartier « QBP » :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QBP »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.10.1)	Antérieur (art.10.1.1)	Libre
	Latéral (art.10.1.2)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur (art.10.1.3)	Existant ou min. 5m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.10.1.4)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.10.2)	Typologie (art.10.2.1)	Libre
	Profondeur max des constructions (art.10.2.2)	Libre
	Bande de construction (art.10.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.10.3)		Existant ou max. 4 + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.10.4)	Corniche	Existant ou max. 14m
	Acrotère	Existant ou max. 17m
	Faîtage	Existant ou max. 18m
Nombre d'unités de logement (art.10.5)		Existant ou max. 15 par construction principale

Article 10.1. Recul⁵⁷ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 10.1.1. Recul antérieur⁵⁸

Le recul antérieur minimum des *constructions principales*⁵⁹ est défini librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées.

Article 10.1.2. Recul latéral⁶⁰

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol⁶¹.

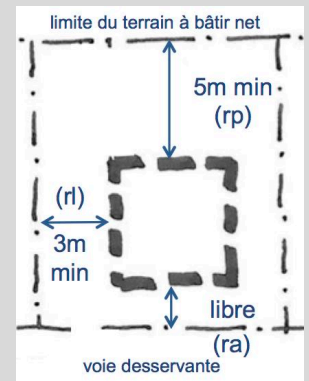


Fig. 31 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

⁵⁷ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁵⁸ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 31

⁵⁹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁶⁰ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 31

⁶¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QBP

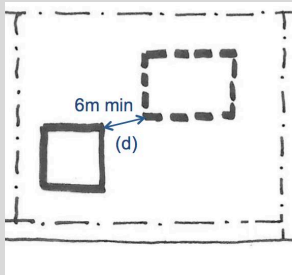


Fig. 32 : Distance entre les constructions (d)

Article 10.1.3. Recul postérieur⁶²

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de cinq mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 10.1.4. Distances à observer entre les constructions⁶³

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 10.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 10.2.1. Type des constructions

Libre

Article 10.2.2. Profondeur des constructions

Libre

Article 10.2.3. Bande de construction

Libre

Article 10.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de quatre, soit un rez-de-chaussée et trois étages. Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

Article 10.4. Hauteurs des constructions⁶⁴

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de quatorze mètres à la corniche et de dix-huit mètres au faîtage en cas de toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, ou à la Mansart
- de dix-sept mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

Max. : 4 niveaux pleins
+ sous-sol(s)

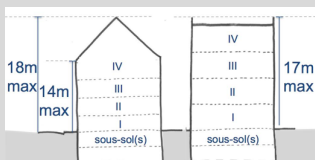


Fig. 33 : Hauteurs des constructions

⁶² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 31

⁶³ Voir fig. 32

⁶⁴ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 33



QBP

Article 10.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de quinze unités.

Pour les immeubles en bande, le nombre de logements est limité à trois par niveau. Pour les immeubles jumelés ou en fin de bande, le nombre de logements est limité à quatre par niveau. Pour les immeubles isolés, le nombre de logements est limité à cinq par niveau.

Au minimum cinquante pourcent (50%) des appartements doivent être réalisés avec au moins deux chambres.

Dans le cas d'activités, un logement est à soustraire du nombre de logements maximal autorisé par bâtiment par tranche de cent mètre carré (100m²) de surface construite brute d'activités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.





Article 11. Quartier d'aménagements publics « QAP »

QAP

Résumé des prescriptions du quartier « QAP » :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « QAP »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.11.1)	Selon besoin
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.11.2)	Aménagements d'utilité publique et les constructions liées à ces aménagements
Nombre de niveaux (art.11.3)	Max. 1
Hauteur des constructions (art.11.4)	Max. 5m
Nombre d'unités de logement (art.11.5)	Pas admis

Article 11.1. Recul⁶⁵ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Les reculs des constructions aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances hors sol entre constructions peuvent être définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées.

Article 11.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Ce quartier est réservé aux aménagements d'utilité publique répondant à des besoins collectifs (p.e. parcs, aires de jeux, aires de stationnement public etc.). Il peut également comprendre des constructions liées à ces aménagements publics (p.e. kiosque/pavillon, bloc sanitaire, mur d'escalade, bassin de rétention, voirie etc.).

Article 11.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins est limité à un niveau. Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Max. : 1 niveau plein

Article 11.4. Hauteurs des constructions⁶⁶

La hauteur maximale des constructions est

- de cinq mètres au faîtage (en cas de toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus)
- de cinq mètres à l'acrotère (en cas de toiture plate).

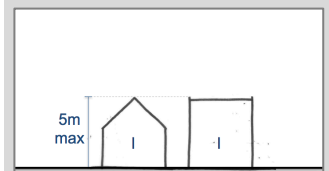


Fig. 34 : Hauteurs des constructions

Article 11.5. Nombre d'unités de logement

L'installation de logements y est prohibée.

⁶⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁶⁶ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 34





Article 12. Quartier de la gare « QG »

QG

Résumé des prescriptions du quartier « QG » :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QG »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.12.1)	Antérieur (art.12.1.1)	Min. 3m
	Latéral (art.12.1.2)	Min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur (art.12.1.3)	Min. 5m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.12.1.4)	Min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.12.2)	Typologie (art.12.2.1)	Libre
	Profondeur max des constructions (art.12.2.2)	Libre
	Bande de construction (art.12.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.12.3)		Max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.12.4)	Corniche	Max. 11m, max. 15m (étage en retrait)
	Acrotère	Max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut
	Faîtage	Max. 16m
Nombre d'unités de logement (art.12.5)		Max. 2 logements de service par construction principale

Article 12.1. Recul⁶⁷ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 12.1.1. Recul antérieur⁶⁸

Le recul antérieur minimum des *constructions principales*⁶⁹ est de trois mètres.

Article 12.1.2. Recul latéral⁷⁰

Le recul latéral minimum des constructions principales est de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol⁷¹.

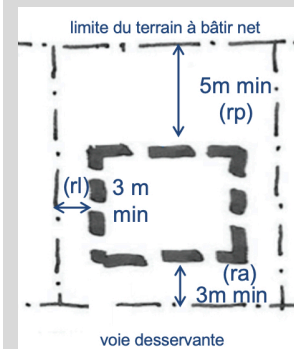


Fig. 35 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

⁶⁷ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁶⁸ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 35

⁶⁹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁷⁰ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 35

⁷¹ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

QG

Article 12.1.3. Recul postérieur⁷²

Le recul postérieur minimum des constructions principales est de cinq mètres. L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 12.1.4. Distances à observer entre les constructions⁷³

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 12.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 12.2.1. Type des constructions

Libre

Article 12.2.2. Profondeur des constructions

Libre

Article 12.2.3. Bande de construction

Libre

Article 12.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de trois, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

Article 12.4. Hauteurs des constructions⁷⁴

La hauteur maximale des constructions principales est

- de onze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de douze mètres à l'acrotère bas et de quinze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de douze mètres à l'acrotère bas, de quinze mètres à la corniche et de seize mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 12.5. Nombre d'unités de logement

Au maximum deux logements de service sont autorisés par construction principale.

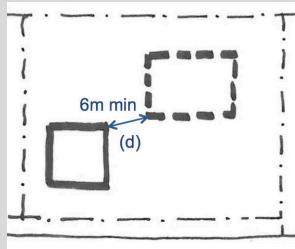


Fig. 36 : Distance entre les constructions (d)

Max. : 3 niveaux pleins + 1 comble aménagé ou étage en retrait + sous-sol(s)

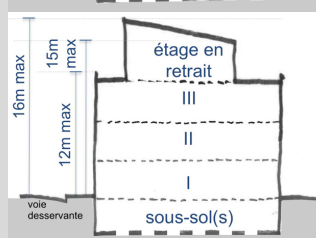
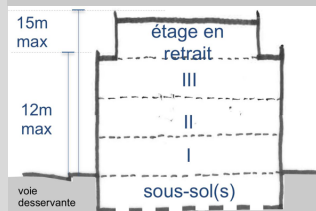
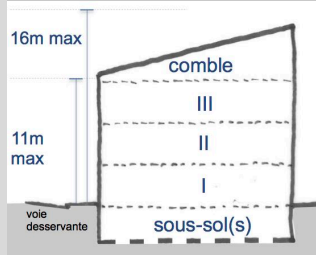
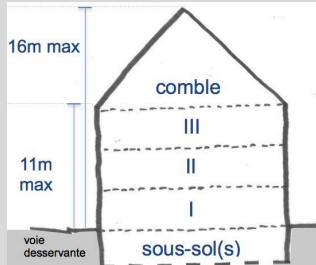


Fig. 37 : Hauteurs des constructions

Max. 2 logements de service par construction principale

⁷² Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 35

⁷³ Voir fig. 36

⁷⁴ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 37



Article 13. Quartier spécial Gréivelsbarrière « QsGr »

QsGr

Résumé des prescriptions du quartier « QsGr »:

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QsGr »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.13.1)	Antérieur (art.13.1.1)	Min. 6m
	Latéral (art.13.1.2)	Min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur (art.13.1.3)	Existant ou min. 5m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions (art.13.1.4)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.13.2)	Typologie (art.13.2.1)	Libre
	Profondeur max des constructions (art.13.2.2)	Libre
	Bande de construction (art.13.2.3)	Libre
Nombre de niveaux (art.13.3)		Max. 2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions (art.13.4)	Corniche	Max. 7m, max. 11m (étage en retrait)
	Acrotère	Max. 8m acrotère bas et max. 11m acrotère haut
	Façade	Max. 12m
Nombre d'unités de logement (art.13.5)		Max. 2 logements de service par construction principale
Obligation de plantations (art.13.6)		Sur min 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot
Aménagement des aires de stockage (art.13.7)		En respect des reculs réglementaires

Article 13.1. Recul⁷⁵ des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

Article 13.1.1. Recul antérieur⁷⁶

Le recul antérieur minimum des *constructions principales*⁷⁷ est de six mètres.

Article 13.1.2. Recul latéral⁷⁸

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

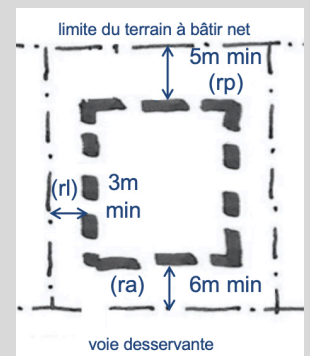


Fig. 38 : Recul antérieur (ra), latéral (rl) et postérieur (rp)

⁷⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁷⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 38

⁷⁷ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁷⁸ Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 38

QsGr

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE), ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément ou
- dans le cas de constructions en sous-sol⁷⁹.

Article 13.1.3. Recul postérieur⁷⁹

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de cinq mètres.

L'implantation en limite de parcelle est autorisée dans le cas de constructions en sous-sol.

Article 13.1.4. Distances à observer entre les constructions⁸⁰

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 13.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Article 13.2.1. Type des constructions

Libre

Article 13.2.2. Profondeur des constructions

Libre

Article 13.2.3. Bande de construction

Libre

Article 13.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de deux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait sous les conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

⁷⁹ Voir définition à l'article 14 du présent PAP-QE et fig. 38

⁸⁰ Voir fig. 39

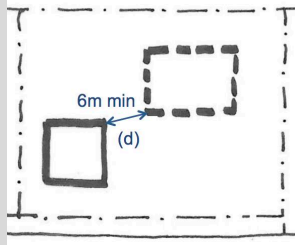


Fig. 39 : Distance entre les constructions (d)

Max. : 2 niveaux pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)



Article 13.4. Hauteurs des constructions⁸¹

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions existantes sur la parcelle même, ou
- de sept mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de huit mètres à l'acrotère bas et de onze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de huit mètres à l'acrotère bas, de onze mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

Article 13.5. Nombre d'unités de logement

Au maximum deux logements de service sont autorisés par construction principale.

Article 13.6. Obligation de plantations

Une surface égale à au moins un dixième (1/10) de la superficie de la parcelle ou du lot est à réserver à la plantation en pleine terre. Les bandes de verdure d'une largeur inférieure à un mètre ne pourront être considérées comme surface de plantations.

Article 13.7. Aménagement des aires de stockage

Les aires réservées au stockage telles que dépôt ou entrepôt à ciel ouvert doivent respecter les reculs réglementaires (voir art. 13.1). Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être dissimulées à la vue depuis les espaces publics par des murs ou haies vives.

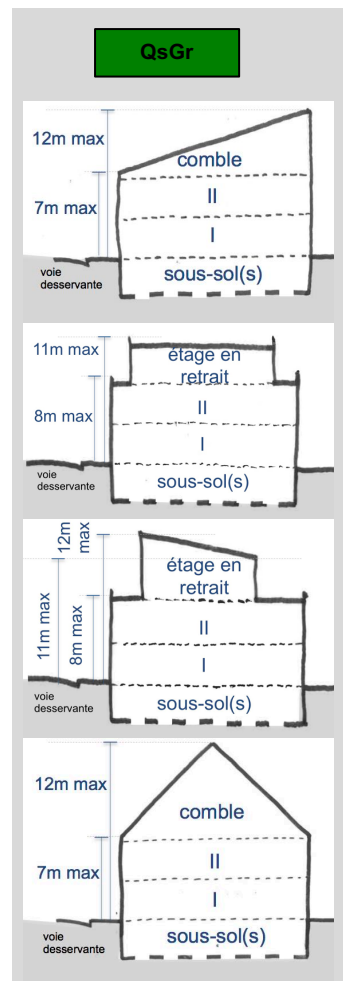


Fig. 40 : Hauteurs des constructions

Max. 2 logements de service par construction principale

Plantations

⁸¹ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 40





Résumé des règles pour les quartiers existants

Type de prescription		Quartiers				
		« QFD » (art. 4)	« QMD » (art. 5)	« QCV » (art. 6)	« QMU » (art. 7)	« QATC » (art. 8)
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Antérieur	Existant ou bande d'alignement ou min. 6m	Existant ou bande d'alignement ou min. 6m	Existant ou bande d'alignement ou min. 4m	Existant ou min. 6m	Existant ou min. 6m
	Latéral	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées)	Existant ou min. 4,50m (sauf constructions accolées ou sous-sol)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)	Existant ou min. 4,50m (sauf constructions accolées ou sous-sol)	Existant ou min. 4,50 m (sauf sous-sol)
	Postérieur	Existant ou min. 10m (6m sous-sol)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 10m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 6m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions	Existant ou min. 6m (hors sol)	Existant ou min. 9m (hors sol)	Existant ou min. 6m (hors sol)	Existant ou min. 9m (hors sol)	Existant ou min. 9m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Isolé, jumelé ou groupé en bande	Isolé, jumelé ou groupé en bande	Isolé, jumelé ou groupé en bande	Isolé, jumelé ou groupé en bande	Libre
	Profondeur des constructions	Existant ou max. 15m (sauf sous-sol)	Existant ou max. 15m (sauf sous-sol)	Existant ou max. 15m, max. 25m pour le rez-de-ch. en cas d'activités (sauf sous-sol)	Existant ou selon affectation, voir art. 7.2.2	Libre
	Bande de construction	Existant ou max. 30m	Existant ou max. 25m (sauf sous-sol)	Libre	Libre	Libre
Nombre de niveaux		Existant ou max. 2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions	Corniche	Existant ou max. 8m, max. 11m (étage en retrait)	Existant ou max. 11m, max. 13,50m (étage en retrait)	Existant ou max. 11m, max. 13,50m (étage en retrait)	Existant ou max. 11m, max. 15m (étage en retrait)	Existant ou max. 11m, max. 15m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 8m acrotère bas et max. 11m acrotère haut	Existant ou max. 10,50m acrotère bas et max. 13,50m acrotère haut	Existant ou max. 10,50m acrotère bas et max. 13,50m acrotère haut	Existant ou max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut	Existant ou max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 12m	Existant ou max. 16m	Existant ou max. 16m	Existant ou max. 16m	Existant ou max. 16m
Nombre d'unités de logement		Existant ou max. 2 par construction principale	Existant ou max. 15 par construction principale	Existant ou max. 10 par construction principale	Existant ou max. 15 par construction principale	Max. 2 logements de service par construction principale
Obligation de plantations		/	Sur min. 1/6 de la superficie de la parcelle ou du lot	/	Sur min. 1/6 de la superficie de la parcelle ou du lot	Sur min. 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot
Aménagement des aires de stockage		/	/	/	/	En respect des reculs réglementaires
Dérogation pour maisons uni- ou bifamiliales		/	Application des prescriptions de l'art. 4 (QFD)	/	/	/


Résumé des règles pour les quartiers existants (suite)

Type de prescription		Quartiers				
		« QGSC » (art. 9)	« QBP » (art. 10)	« QAP » (art. 11)	« QG » (art. 12)	« QsGr » (art. 13)
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Antérieur	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 6m	Libre	Selon besoin	Min. 3m	Min. 6m
	Latéral	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 4m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)		Min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)	Min. 3m (sauf constructions accolées ou sous-sol)
	Postérieur	Existant ou 0,5 x hauteur corniche/acrotère <u>et</u> min. 6m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 5m (sauf sous-sol)		Min. 5m (sauf sous-sol)	Existant ou min. 5m (sauf sous-sol)
	Distances entre constructions	Existant ou min. 8 m (hors sol)	Existant ou min. 6m (hors sol)		Min. 6m (hors sol)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Libre	Libre	Aménagements d'utilité publique et les constructions liées à ces aménagements	Libre	Libre
	Profondeur des constructions	Libre	Libre	Libre	Libre	Libre
	Bande de construction	Libre	Libre	Libre	Libre	Libre
Nombre de niveaux		Existant ou max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Existant ou max. 4 + sous-sol(s)	Max. 1	Max. 3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	Max. 2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)
Hauteur des constructions	Corniche	Existant ou max. 13m, max. 17m (étage en retrait)	Existant ou max. 14m	Max. 5m	Max. 11m, max. 15m (étage en retrait)	Max. 7m, max. 11m (étage en retrait)
	Acrotère	Existant ou max. 14m acrotère bas et max. 17m acrotère haut	Existant ou max. 17m		Max. 12m acrotère bas et max. 15m acrotère haut	Max. 8m acrotère bas et max. 11m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max. 18m	Existant ou max. 18m		Max. 16m	Max. 12m
Nombre d'unités de logement		Max 2 logements de service par construction principale	Existant ou max. 15 par construction principale	Pas admis	Max. 2 logements de service par construction principale	Max. 2 logements de service par construction principale
Obligation de plantations		Sur min 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot	/	/	/	Sur min. 1/10 de la superficie de la parcelle ou du lot
Aménagement des aires de stockage		En respect des reculs réglementaires	/	/	/	En respect des reculs réglementaires
Dérogation pour maisons uni- ou bifamiliales		/	/	/	/	/



Partie 3 – Règles communes à l'ensemble des quartiers existants

Article 14. Emplacements de stationnement pour automobiles

Les emplacements de stationnement requis sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction, transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m² ou transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

Le nombre des emplacements de stationnement se calcule uniquement en fonction de l'activité réservée à cette nouvelle construction, reconstruction ou transformation, sans prendre en compte l'entièreté de la construction existante.

Les emplacements requis doivent figurer au projet soumis pour autorisation de construire.

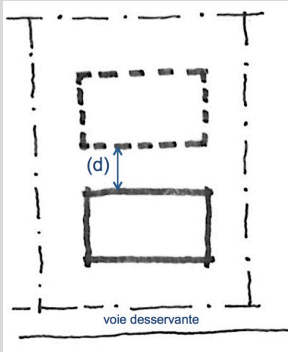
Le nombre d'emplacements qui s'applique aux quartiers existants, est calculé comme indiqué dans la partie écrite du PAG.

Seuls les emplacements de stationnement accessibles indépendamment l'un de l'autre sont à prendre en compte dans le calcul du nombre des emplacements de stationnement.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre de l'autorisation de construire.

En plus des emplacements de stationnement demandés en application du présent article, sont autorisés, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires à condition que ceux-ci ne causent aucune gêne anormale pour le voisinage.

PRESCRIPTIONS COMMUNES



[Fig. 41 : Implantation en seconde position](#)

Article 15. Constructions principales en seconde position

Les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la voie desservante sont interdites à l'intérieur des quartiers « QFD », « QMD » et « QCV ».

A l'intérieur des quartiers « QMU », « QATC », « QGSC », « QBP », « QAP », « QG » et « QsGr », les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la voie desservante sont autorisées. Dans ce cas les distances minimales à observer entre les constructions, prescrites pour les quartiers respectifs sont à respecter (voir fig. 41).

Article 16. Lotissement de terrain

Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- une viabilisation publique doit être garantie
- les lots créés doivent avoir une superficie minimale de 1,8 ares ;
- la longueur des façades sur voie desservante des constructions principales doit pouvoir être de minimum six mètres ;
- en présence d'une construction existante, la nouvelle configuration de son lot d'implantation doit permettre à la construction existante de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

A l'intérieur du secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG le regroupement des parcelles est interdit.



Article 17. Aménagement des combles et étages en retrait

Dans le cas des combles, l'aménagement d'un niveau aménageable au maximum est autorisé. La surface construite brute du niveau sous comble doit être inférieure ou égale à soixante-dix pourcent de la surface construite brute du niveau auquel elle se superpose (voir fig 42.1). La hauteur du mur de jambette⁸² est de 1,00 m au maximum. Dans le cas d'étages en retrait, un recul d'au moins un mètre par rapport aux façades antérieures et postérieures est à prévoir. La surface construite brute du dernier étage en retrait doit être inférieure ou égale à soixante-dix pourcent de la surface construite brute de l'étage auquel elle se superpose (voir fig 42.2).

Article 18. Immeubles aux angles de rues

Pour les constructions principales situées en angle de rue, le recul antérieur (ra) est à respecter pour les deux faces le long de la voie (voir fig. 43.1 et fig. 43.2).

En cas de constructions principales composées de plusieurs corps de bâtiment :

- le recul postérieur (rp) est à respecter séparément pour chaque corps de bâtiment (voir fig. 43.1).

En cas de constructions principales composées d'un seul corps de bâtiment :

- pour les reculs latéraux (rl) et postérieurs (rp), au moins un de ces reculs doit respecter le recul latéral (rl) du quartier en question, tandis que le deuxième doit respecter le recul postérieur (rp) (voir fig. 43.2).

Article 19. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote d'un mètre au maximum. En cas de changement d'affectation transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le niveau existant du rez-de-chaussée peut être conservé.

Article 20. Dépendances⁸³

Les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs des dépendances par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont au moins de trois mètres. En cas de surface d'emprise au sol de la dépendance, inférieure à douze mètre carré (12 m²) (car-ports exclus), un recul minimum de un mètre par rapport aux limites du terrain à bâtir net est à respecter.

La construction des dépendances (sauf garages et car-ports) est autorisée en dehors de la bande de construction.

Les garages et car-ports sont uniquement autorisés à l'intérieur de la bande de construction définie pour les constructions principales.

Les parties de dépendances desservies par un accès carrossable (sauf car-ports) doivent obligatoirement respecter un recul par rapport à la limite antérieure du terrain à bâtir net d'au moins six mètres.

L'implantation des garages et car-ports sur la limite latérale de la parcelle ou du lot est autorisée dans les cas suivants :

- contre une construction principale ou dépendance existante sur la limite de la parcelle adjacente ou

PRESCRIPTIONS COMMUNES

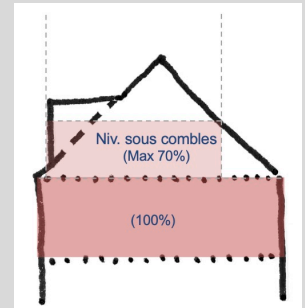


Fig. 42.1 : Combles aménagés

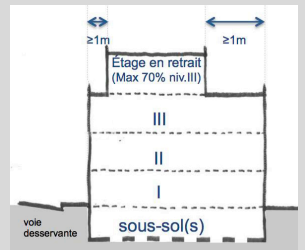


Fig. 42.2 : Etage en retrait

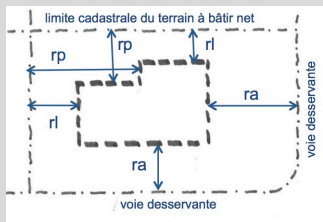


Fig. 43.1 : Immeubles aux angles de rues (plusieurs corps de bâtiment)

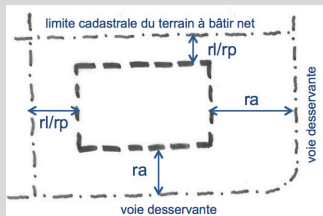


Fig. 43.2 : Immeubles aux angles de rues (un seul corps de bâtiment)

⁸² Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁸³ Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Dépendance »

PRESCRIPTIONS COMMUNES

- en cas de construction de garages/car-ports accolés projetés sur la limite latérale de deux parcelles limitrophes si les demandes d'autorisation sont présentées simultanément.

La distance minimale entre une dépendance non-accolée à une construction principale et une construction principale ou une autre dépendance est de trois mètres.

En cas de transformation ou de démolition/reconstruction d'une dépendance existante, les reculs et distances existants peuvent être conservés.

La hauteur des dépendances est limitée à :

- trois mètres cinquante à la corniche en cas de toiture en pente
- quatre mètres à l'acrotère en cas de toiture plate
- cinq mètres au faîtage en cas de toiture en pente.

Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

Art. 21.1. Type et inclinaison des toitures

Les toits doivent être couverts de matériaux de teinte gris anthracite et de texture mate. Les toitures plates, à versant unique, de deux à quatre versants continus, rondes, et à la Mansart, sont autorisées selon les prescriptions ci-après. Les étages en retrait doivent avoir une toiture plate ou à versant unique.

- Les toitures plates⁸⁴ sont autorisées.
Dans les quartiers couverts d'un « secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG, dénommés dans la suite « secteur protégé-EC » :
 - elles sont limitées à la couverture de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.
 - sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser vingt-cinq pourcent (25%) de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.
 - le niveau fini de la toiture des corps de bâtiments couverts par des toitures plates doit rester au minimum deux mètres en-dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé⁸⁵.
- Les toitures à versant unique⁸⁶ dont l'inclinaison ne dépasse pas quinze degré (15°) sont autorisées, sauf dans le « secteur protégé-EC » du PAG, où elles sont limitées à la couverture de dépendances, à la couverture de corps de bâtiment subordonnés et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. La corniche des toitures à versant unique doit être positionnée du côté de la voie desservante.
- Les toitures en bâtière⁸⁷ (à deux versants de pente et longueur égales se rejoignant en un faîte unique) ainsi qu'à trois ou quatre versants continus sont autorisées. L'inclinaison de ces toitures est limitée à quarante-cinq degré (45°). Le faîtage du toit peut être cassé en demi croupe surplombant les murs pignons

⁸⁴ voir fig. 44

⁸⁵ voir fig. 45

⁸⁶ voir fig. 46

⁸⁷ voir fig. 47

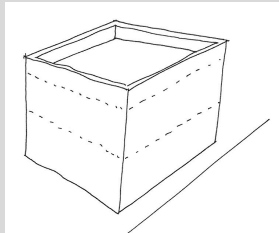


Fig. 44 : Maison à toiture plate

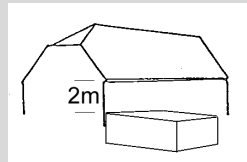


Fig. 45 : Hauteur d'une dépendance à toiture plate (en secteur protégé)

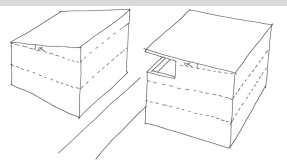


Fig. 46 : Toitures à versant unique : $\alpha \leq 15^\circ$

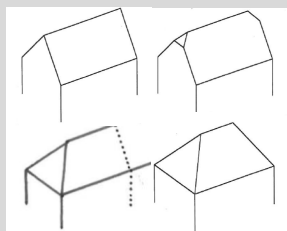


Fig. 47 : Toitures en bâtière



Fig. 48 : Toiture ronde



(sauf pour toitures en trois et quatre versants). Les toitures à plus de deux versants continus sont interdites sur les dépendances.

Dans les quartiers « QFD », « QMD », « QCV » et « QMU » l'inclinaison des toitures à deux, trois ou quatre versants ne doit pas être inférieure à trente-trois degrés (33°).

Dans le « secteur protégé-EC » du PAG, l'inclinaison doit être comprise entre trente-trois (33°) et quarante-deux degrés (42°).

- Les toitures rondes⁸⁸ sont interdites, sauf en cas de rénovation ou restauration d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture.
- Les toitures à la Mansart⁸⁹ sont interdites, sauf
 - en cas de rénovation, restauration ou démolition/reconstruction d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture, et à condition que la forme et les proportions de la toiture d'origine soient respectées, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson, ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur du bâtiment, afin de maintenir la hauteur du faîte à son altitude d'origine.
 - en cas d'adaptation à la toiture d'un bâtiment mitoyen ou avoisinant.
- En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le type de toiture existant peut être conservé.

Art. 21.1.1 Ouvertures dans les toitures

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux quartiers « QFD », « QMD », « QCV » et « QMU » ainsi qu'à tout quartier couvert par un « secteur protégé-EC » du PAG.

Seuls les châssis rampants⁹⁰ et les lucarnes⁹¹ sont autorisés dans les toitures à pans inclinés. Les lucarnes rampantes, en chien assis et en trapèze sont interdites.

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur de la lucarne la plus large.

- Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (ℓ) de 2,20m maximum. L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.
- Les autres lucarnes autorisées ne peuvent excéder 1,50m de large hors œuvre par lucarne (ℓ). La distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins un mètre. Elles peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.
- Les châssis rampants sont autorisés dans les toitures de 2 à 4 pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur une voie publique desservante ne sont pas autorisés à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

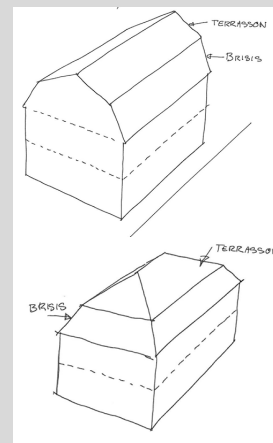


Fig. 49 : Toitures à la Mansart

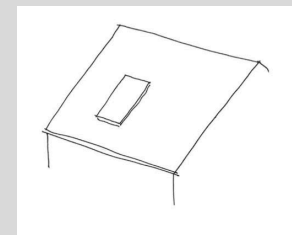


Fig. 50 : Chassis rampants

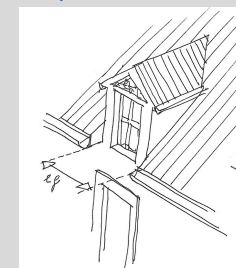


Fig. 51 : Lucarne de façade : $\ell \leq 2,20\text{m}$

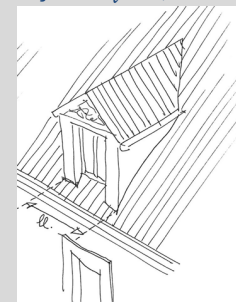


Fig. 52 : Autres lucarnes : $\ell \leq 1,50\text{m}$

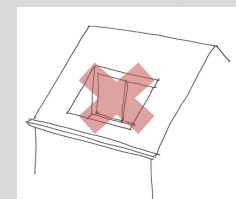


Fig. 53 : Type de découpe interdite dans les toitures à pans inclinés sur voie publique en secteur protégé

⁸⁸ voir fig. 48

⁸⁹ voir fig. 49

⁹⁰ voir fig. 50

⁹¹ voir fig. 51 et 52



PRESCRIPTIONS COMMUNES

- Dans les toitures à pans inclinés, les découpes⁹² (par exemple : balcons, loggias, terrasses,...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites en façade sur voie publique desservante à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.
- En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, les ouvertures existantes peuvent être conservées.

Art. 21.1.2 Superstructures techniques

Les superstructures techniques (cheminée, cabanon pour ascenseur et monte-charge, climatisation et ventilation, panneau solaire, etc.) dépassant les hauteurs maximales au faîte ou à l'acrotère sont autorisées aux conditions suivantes :

- Elles sont installées avec un recul d'un mètre au minimum sur l'alignement des façades.
- Elles présentent un revêtement adapté à celle des façades (en cas des climatisations/ventilations sur toiture plate)
- Leur hauteur dépasse la hauteur au faîte ou à l'acrotère du bâtiment d'un mètre au maximum, sauf pour les cheminées, dont le dépassement devra se limiter au stricte nécessaire technique.
- Les panneaux solaires sont réalisés sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques desservantes, sauf si le cadastre solaire recommande le versant sur voie publique. Les panneaux solaires sont également autorisés sur les toitures plates.

A l'intérieur des quartiers « QATC » et « QGSC » le bourgmestre peut autoriser des superstructures techniques autres que celles décrites ci-dessus, si le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice au voisinage.

Article 21.2. Façades

Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats (sauf ouvertures vitrées). Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,...) sont interdits.

Article 22. Avant-corps⁹³

En cas de construction d'avant-corps, les reculs minima obligatoires ne peuvent pas être diminués de plus d'un mètre. Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de la parcelle et que le recul réglementaire a été diminué pour la construction d'un avant-corps, la réduction du recul conformément au paragraphe 3 de la définition du « Recul » en annexe du présent PAP-QE n'est pas permise (cumul des réductions).

Article 23. Balcons⁹⁴, **terrasses**⁹⁵ **et loggias**⁹⁶

Les balcons, terrasses et loggias doivent avoir une profondeur minimum d'un mètre cinquante.

En cas de construction des balcons, les reculs minima obligatoires ne peuvent pas être diminués de plus d'un mètre. Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de la parcelle et que le recul réglementaire a été diminué pour la construction

⁹² voir fig. 53

⁹³ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁹⁴ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁹⁵ Voir définition en annexe du présent PAP-QE

⁹⁶ Voir définition en annexe du présent PAP-QE



d'un balcon, la réduction du recul conformément au paragraphe 3 de la définition du « Recul » en annexe du présent PAP-QE n'est pas permise (cumul des réductions). Les balcons ne sont pas autorisés sur la voie publique desservante à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG. L'utilisation de matériaux de couleurs vives n'est pas admise comme garde-corps pour les balcons et loggias.

Les terrasses ne sont pas autorisées sur les car-ports et sur les dépendances isolées de la construction principale.

Article 24. Remblais et déblais, murs de soutènement

Des remblais et déblais du terrain naturel sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions conformément aux règles du présent PAP QE. En cas d'aménagement de terrasses et de jardins des remblais ou déblais jusqu'à un mètre cinquante de différence par rapport au terrain naturel sont admis.

Les murs de soutènement doivent respecter une hauteur maximale de un mètre cinquante. Entre deux murs une distance d'au moins un mètre est à respecter.

De manière générale, le remblai/déblai doit intégrer la réalisation du talus / du mur de soutènement.

Pour la combinaison d'une clôture et d'un mur de soutènement voir art. 25.

Article 25. Clôtures

Les clôtures suivantes sont autorisées sans autorisation de construire à l'intérieur des quartiers réglementés par le présent PAP-QE :

- les clôtures légères ou ajourées avec une hauteur maximale de deux mètres,
- les clôtures végétales.

Les clôtures massives et/ou opaques sont soumises à autorisation de construire. Ces clôtures doivent respecter une hauteur maximale de deux mètres et une longueur totale maximale de dix pourcent du périmètre de la parcelle ou du lot, mais inférieure à dix mètres. Dans les quartiers « QATC », « QGSC » et « QsGr » afin de dissimuler les aires de stockage et de stationnement en surface à la vue depuis les espaces publics, une longueur totale supérieure est exceptionnellement admissible.

En cas de combinaison d'une clôture opaque et d'un mur de soutènement⁹⁷, la hauteur maximale de l'ensemble est de trois mètres (mesurée à partir du terrain en bas).

Article 26. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Dans les quartiers « QFD », « QMD » et « QCV », la largeur additionnée de tous les accès carrossables à une parcelle ou à un lot privé ne doit pas être supérieur de sept mètres.

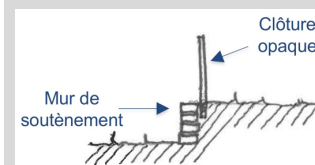


Fig. 54 : Combinaison d'une clôture opaque et d'un mur de soutènement

⁹⁷ voir fig. 54



Article 27. Dérogations

Pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou d'intérêt général dûment justifiées, le bourgmestre peut exceptionnellement déroger aux règles du PAP-QE.

Pour garantir un raccord harmonieux des constructions accolées et assurer une égalité de traitement par rapport à des situations similaires sur les parcelles adjacentes sises dans un même quartier, une dérogation aux hauteurs maximales admissibles et aux reculs peut être autorisée par le bourgmestre.

Pour des raisons d'alignement, une dérogation à la bande de construction peut être autorisée par le bourgmestre.

Afin d'assurer une disposition harmonieuse des ouvertures de façade et des ouvertures dans les toitures, le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux règles de ce PAP-QE.

Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent PAP-QE, une dérogation peut être autorisée par le bourgmestre.



Annexe - Définitions

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du :

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- 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.

Ces définitions sont reprises et complétées ci-après (en gras les définitions ajoutées et/ou modifiées).

ACROTÈRE

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

AVANT-CORPS

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 surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

BALCON

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

BANDE DE CONSTRUCTION

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

CAR-PORT

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.

CLOTURE

On entend par clôture tout **aménagement** destiné à enclore un espace et érigé 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).



ANNEXE

COMBLE

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

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Est considérés comme construction en sous-sol, toute construction sise entièrement en dessous du terrain naturel.

CONSTRUCTION LEGERE

Est considéré comme construction légère, toute construction

- **dont les façades sont construites avec des matériaux légers (< environ 100 kg/m² de façade, sauf ossature) et**
- **qui est démontable facilement ou transportable et**
- **dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m²**

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Toute construction destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.

DÉPENDANCE

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.

ÉTAGE EN RETRAIT

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/FAÎTAGE (voir fig. 55)

On entend par faite ou faitage 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 AU FAÎTE/FAÎTAGE (voir fig. 55)

On entend par hauteur au faite/faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faite/faitage, 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 au faite/faitage 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.

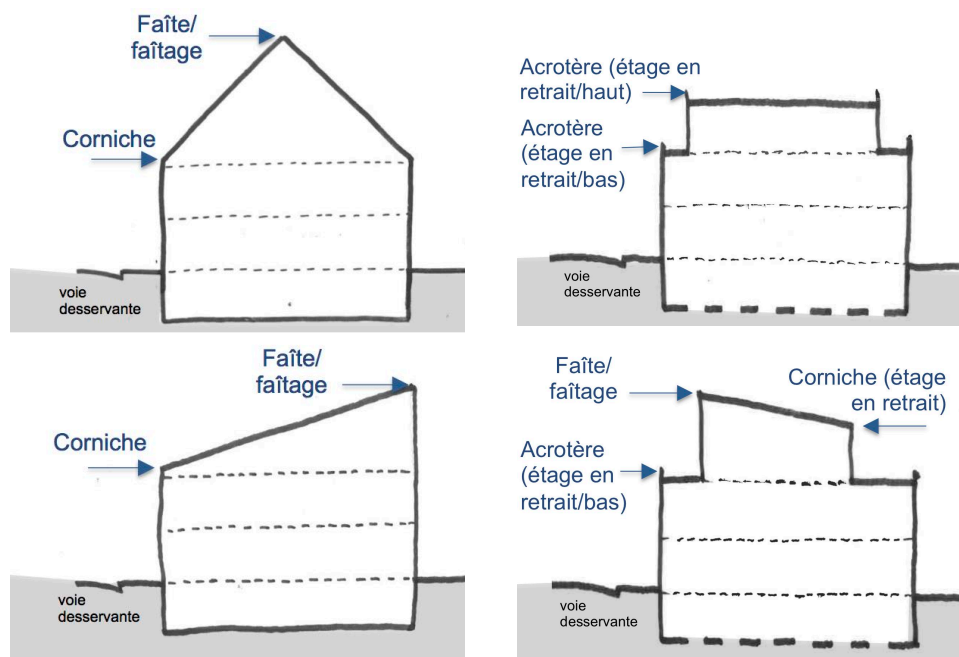


Fig. 55 : Définitions faîte/faîtage, corniche, acrotère

HAUTEUR A LA CORNICHE (voir fig. 55)

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 A L'ACROTÈRE (voir fig. 55)

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. **La hauteur à l'acrotère s'entend comme garde-corps non compris même s'il est matérialisé par un mur.** 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 DU MUR DE JAMBETTE (voir fig. 56)

On entend par hauteur du mur de jambette la différence d'altitude entre le niveau du plancher fini du niveau sous combles 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).

ANNEXE

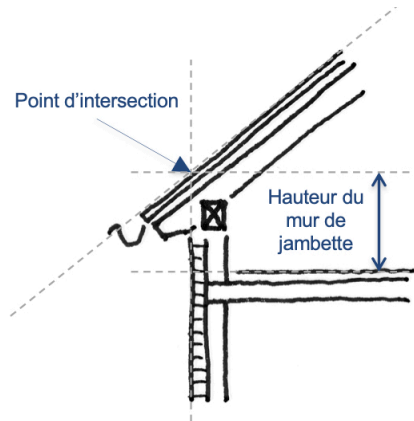


Fig. 56 : Définition Hauteur du mur de jambette

LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE

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.

LOGEMENT

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 INTÉGRÉ

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.

LOGGIA

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.

LOT

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

MAISON BI-FAMILIALE

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

MAISON EN BANDE

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

**MAISON JUMELÉE**

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

MAISON PLURIFAMILIALE

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

MAISON UNIFAMILIALE

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.

NIVEAU NATUREL DU TERRAIN

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.

NOMBRE D'ÉTAGES

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

NOMBRE DE NIVEAUX

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

NIVEAU EN SOUS-SOL

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 PLEIN

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.

PARCELLE

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

PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

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.

ANNEXE

RECU (voir fig. 57)

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.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite de la zone destinée à rester libre ou à la limite du quartier, le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre au point le plus rapproché.

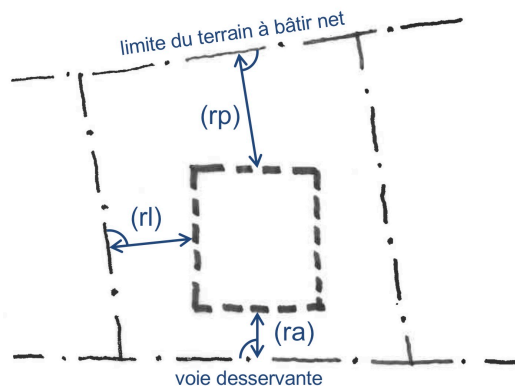


Fig. 57

ra = recul antérieur

rl = recul latéral

rp = recul postérieur

SURFACE CONSTRuite BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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 NON AMENAGEABLE

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, tel 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 D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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 VENTE

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.

TERRAIN À BATIR NET

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.

TERRASSE

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, 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.

VOIE DESSERVANTE

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 PUBLIQUE

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