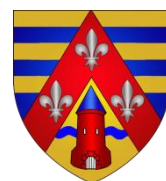

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »
COMMUNE DE WEILER-LA-TOUR



PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

Version coordonnée

Octobre 2024



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal en mai 2020 et approuvée définitivement par le Ministère de l'Intérieur en date du 28 janvier 2021 (Réf. N°: 18600/51C).

Modifications :

- » Modification ponctuelle concernant l'**article 22 « Clôtures, murs de soutènement »** : Conformité à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain constatée par le Ministre des Affaires intérieures le 11 juillet 2024 (Réf. 18600/PA2/51C) – votée définitivement au conseil communal en octobre 2024 – [Dossier de modification n°08].
- » Modification ponctuelle concernant **les activités à proximité à maintenir et plusieurs articles** : Conformité à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain constatée par le Ministre des Affaires intérieures le 23 août 2023 (Réf. 18600/PA1/51C) – votée définitivement au conseil communal en octobre 2023 – [Dossier de modification n°01].

Sommaire

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)	7
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	9
Art. 2	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	13
Art. 3	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	17
Art. 4	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	21
Art. 5	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	22
Art. 6	PAP QE – Zone de sports et de loisirs [REC]	22
Chapitre 2	Règles applicables à tous les PAP QE	23
Art. 7	Crèches et structures d'accueil pour enfants	23
Art. 8	Constructions existantes	23
Art. 9	Lotissement de terrains	23
Art. 10	Cession de terrains	24
Art. 11	Assainissement énergétique	24
Art. 12	Panneaux solaires	24
Art. 13	Construction principale en deuxième position	25
Art. 14	Rez-de-chaussée	25
Art. 15	Ouvertures dans la toiture	25
Art. 16	Saillies sur les façades	27
Art. 17	Emplacements de stationnement, garages et car-ports	27
Art. 18	Dépendances et pergolas	29
Art. 19	Équipements techniques fixes	30
Art. 20	Espaces libres et jardins privés	30
Art. 21	Travaux de déblai et remblai	31
Art. 22	Clôtures, murs de soutènement	31
Chapitre 3	Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles	33
Art. 23	Marge de reculement	33
Art. 24	Façade oblique	33
Art. 25	Profondeur des constructions	34
Art. 26	Hauteur des constructions	35
Chapitre 4	Annexes	38
Art. 27	Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »	38
Art. 28	Glossaire	44

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Weiler-la-Tour est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

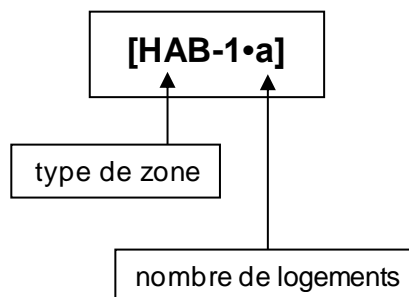
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE, sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » **PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],**
- » **PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],**
- » **PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],**
- » **PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],**
- » **PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR],**
- » **PAP QE – Zone de sports et de loisirs [REC].**

Représentation graphique des PAP QE

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

Exemple d'un encadré :



PAP approuvés

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

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

1.1 Affectation et nombre de logements

a) Dans les maisons unifamiliales sont également admises des activités liées à l’exercice d’une profession libérale par l’occupant de la maison d’habitation, sur une surface équivalente à au maximum 40% de la surface habitable de la maison unifamiliale.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les crèches, selon les prescriptions de l’Art. 7 ;
- » les constructions et les établissements d’utilité publique.

1.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « Zone d’habitation 1 » [HAB- 1] est subdivisé comme suit :

- [HAB-1•a]** = maison unifamiliale à 1 logement, plus 1 logement intégré au maximum ;
- [HAB-1•b]** = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

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

b) Le logement intégré a une surface habitable située entre 35 et 64 m², sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

1.2 Agencement des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 23.

1.3.1 Recul avant

Le recul avant est de 4,00 à 6,00 mètres. Par dérogation, le recul avant peut être adapté jusqu’à la moyenne des reculs avant des constructions principales sur les parcelles voisines, en appliquant une marge de tolérance d’au maximum 1,00 mètre.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres, voir Art. 17.

1.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n’accuse aucun recul latéral, l’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 8,00 mètres.

1.3.4 Dérogation

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

1.4 Lotissement de terrains

Dans le cadre d'un lotissement de terrains en vertu de l'Art. 9, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois maisons en bande.

Une dérogation peut être accordée afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction serait à accoler à un pignon nu existant.

1.5 Gabarit des constructions principales

1.5.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 15,00 mètres (y compris véranda ou construction similaire) sur tous les niveaux.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

1.5.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles et a un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

1.5.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des bâtiments est de :

- » 7,50 mètres à la corniche et
- » 11,50 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 17 et l'Art. 18.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes accolées (maximum 1,00 mètre).

1.5.4 Toitures

a) La toiture d'un bâtiment doit être à au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les toitures plates sont interdites.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

c) Par dérogation au point a), la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que :

- » l'emprise au sol, n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale ;
- » la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 1.4.2 ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis ;
- » les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées ;
- » les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

1.5.5 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

b) Les avant-corps sont admis sur les façades avant et arrière, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 0,75 mètre. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 1.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

1.6 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

1.6.1 Toiture

a) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 1.5.4 c) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

c) La couverture des toitures inclinées est soit en ardoise grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

1.6.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 27 ou similaires.

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

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'article 1.5.4 du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

1.6.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 1.5.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 2 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

2.1 Affectation et nombre de logements

a) Y sont admises les affectations suivantes :

- » les logements, sous respect des prescriptions de l'article 0 ;
- » les activités artisanales et de commerce, avec une surface de vente limitée à 500 m² par immeuble bâti ;
- » les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels, dont la surface utile est limitée à 500 m² par immeuble bâti ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les crèches, selon les prescriptions de l'Art. 7 ;
- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres ;
- » les constructions et les établissements d'utilité publique.

b) L'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

c) Dans les constructions identifiées sur le plan de repérage des PAP QE comme « activité de proximité à maintenir », les activités existantes tel que restaurant, débit à boissons, commerce et service sont à maintenir. Tout changement d'affectation contraire à cette disposition est interdit. En cas de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction du bâtiment en question, des locaux de taille comparable et accueillant les mêmes activités sont à prévoir.

2.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone mixte villageoise » est subdivisé comme suit :

- [MIX-v•a]** = maison unifamiliale à 1 logement, plus 1 logement intégré au maximum ;
- [MIX-v•b]** = maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 logements par immeuble au maximum ;
- [MIX-v•c]** = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

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

b) Le logement intégré a une surface habitable située entre 35 et 64 m², sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

2.2 Agencement des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 23.

2.3.1 Recul avant

Le recul avant est de 4,00 à 6,00 mètres. Par dérogation, le recul avant peut être adapté jusqu'à la moyenne des reculs avant des constructions principales sur les parcelles voisines, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 1,00 mètre.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir Art. 17.

2.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 5,00 mètres.

2.3.4 Dérogations

a) Les dépendances agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 3,00 mètres ou sont accolées à des constructions existantes sur le terrain voisin.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

c) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

2.4 Lotissement de terrains

Dans le cadre d'un lotissement de terrains en vertu de l'Art. 9, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois maisons en bande. Les maisons bi- ou plurifamiliales sont isolées ou jumelées ; au maximum deux maisons bi- ou plurifamiliales peuvent être accolées.

Une dérogation peut être accordée afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction serait à accoler à un pignon nu existant.

2.5 Gabarit des constructions principales

2.5.1 Profondeur

a) Les bâtiments ont une profondeur maximale de 15,00 mètres (y compris véranda ou construction similaire) sur tous les niveaux.

b) Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

c) Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

b) Une dérogation relative à la profondeur maximale peut être accordée pour les activités artisanales et de commerce, les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels ainsi que les hôtels, restaurants et débits à boissons.

2.5.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles et a un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

2.5.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :

- » 7,50 mètres à la corniche et
- » 11,50 mètres au faite.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 17 et l'Art. 18.

b) Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes accolées (maximum 1,00 mètre).

2.5.4 Toitures

a) La toiture d'un bâtiment doit être à au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les toitures plates sont interdites.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

c) Par dérogation au point a), la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que :

- » l'emprise au sol, n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale ;
- » la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 2.5.2 a) ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis ;
- » les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées ;
- » les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

2.5.5 Façades

a) La largeur maximale d'une maison bi- ou plurifamiliale est de 22,00 mètres. Les façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade, tel qu'un décrochage d'au moins 0,50 mètre, à partir d'une largeur de 11,00 mètres.

b) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

c) Les avant-corps sont admis sur les façades avant et arrière, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 0,75 mètre. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 2.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

2.6 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

2.6.1 Toiture

a) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 2.5.4 c) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

c) La couverture des toitures inclinées est soit en ardoise grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

2.6.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 27 ou similaires.

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

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'article 2.5.4 du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

2.6.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 2.5.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

3.1 Affectation et nombre de logements

a) Dans les maisons d'habitation unifamiliales sont également admises des activités liées à l'exercice d'une profession libérale par l'occupant de la maison d'habitation, sur une surface équivalente à au maximum 40% de la surface habitable de la maison unifamiliale.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres ;
- » les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 100 m² par exploitation ;
- » les crèches, selon les prescriptions de l'Art. 7 ;
- » les constructions et les établissements d'utilité publique.

3.1.1 Nombre de logements

a) Seules sont autorisées les maisons unifamiliales, qui peuvent comprendre au maximum un logement intégré.

b) Le logement intégré a une surface habitable située entre 35 et 64 m², sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

3.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 23.

3.3.1 Recul avant

Le recul avant est de 4,00 à 6,00 mètres. Par dérogation, le recul avant peut être adapté jusqu'à la moyenne des reculs avant des constructions principales sur les parcelles voisines, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 1,00 mètre.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir Art. 17.

3.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

3.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 8,00 mètres.

3.3.4 Dérogation

- a) Par dérogation à ce qui précède, les dépendances agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 3,00 mètres ou sont accolées à des constructions existantes.
- b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
- c) Une dérogation pour les constructions et les dépendances agricoles peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

3.4 Lotissement de terrains

Dans le cadre d'un lotissement de terrains en vertu de l'Art. 9, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois maisons en bande.

Une dérogation peut être accordée afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction serait à accoler à un pignon nu existant.

3.5 Gabarit des constructions principales

3.5.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 15,00 mètres (y compris véranda ou construction similaire) sur tous les niveaux.

Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

3.5.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles et a un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

3.5.3 Hauteur

- a) La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :
- » 7,50 mètres à la corniche et
 - » 11,50 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 17 et l'Art. 18.

- b) Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes accolées (maximum 1,00 mètre).

3.5.4 Toitures

- a) La toiture d'un bâtiment doit être à au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les toitures plates sont interdites.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

c) Par dérogation au point a), la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que :

- » l'emprise au sol, n'excède pas 40% de l'emprise au sol de la construction principale ;
- » la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 3.5.2 ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis ;
- » les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées ;
- » les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

3.5.5 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

b) Les avant-corps sont admis sur les façades avant et arrière, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 0,75 mètre. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 3.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

3.6 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

3.6.1 Toiture

a) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 3.5.4 c) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

c) La couverture des toitures inclinées est soit en ardoise grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

3.6.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 27 ou similaires.

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

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'article 3.5.4 du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

3.6.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 3.5.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 4 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Le PAP QE « Zone de bâtiments et d'équipements publics » est réservé aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

4.1 Types de logements

Afin de définir les types de logements admis, le PAPQE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est subdivisé comme suit :

- [BEP•a]** = Seuls sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les logements de type collectif réalisés par un promoteur public conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location suivant les articles 27 à 30quater de la loi précitée, les maisons de retraite, les internats, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.
- [BEP•b]** = Seuls sont admis des logements de service.
- [BEP•c]** = Tout type de logement est interdit.

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

4.2 Marges de reculement

a) Dans les **[BEP•a]** et les **[BEP•b]**, les marges de reculement des bâtiments sont d'au moins :

- » recul avant : 0,00 mètre ;
- » recul latéral : 3,00 mètres ;
- » recul arrière : 3,00 mètres.

Dans les **[BEP•c]**, les marges de reculement des bâtiments sont d'au moins :

- » recul avant : 3,00 mètres ;
- » recul latéral : 3,00 mètres ;
- » recul arrière : 5,00 mètres.

b) Les bâtiments peuvent être accolés à des constructions existantes sur le terrain voisin.

4.3 Gabarit

a) Les bâtiments ont trois niveaux pleins au maximum.

b) La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- » 10,00 mètres à la corniche
- » 10,50 mètres à l'acrotère
- » 11,50 mètres au faîte.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

c) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

4.4 Dégrogations

Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux bâtiments existants ou de sécurité de la circulation.

Art. 5 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

Le quartier existant « zone de jardins familiaux » est destiné à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, sous réserve du respect de l'Art. 18, l'Art. 21 et l'Art. 22.

Art. 6 PAP QE – Zone de sports et de loisirs [REC]

Le quartier existants « zone de sports et de loisirs » est destiné aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

6.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 100 m².
- b) La hauteur maximale totale est limitée à 5,00 mètres. Elle est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux PAP « quartier existant » suivants :

- » PAP QE – Zone d’habitation [HAB-1],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Art. 7 Crèches et structures d’accueil pour enfants

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les PAP QE [MIX-v•b] et PAP QE [MIX-r]. Dans le PAP QE [MIX-v•a], ces établissements sont interdits.

Dans les PAP QE – Zone d’habitation [HAB-1], les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés sous condition que les fonds concernés disposent d’un accès direct à une route nationale ou un chemin repris.

L’espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres, être directement accessible depuis la crèche.

Art. 8 Constructions existantes

a) Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument autorisés avant l’entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l’affectation n’est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformation et des travaux d’entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

b) Afin de permettre la rénovation ou la transformation d’une construction existante dont les dimensions et l’affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

c) Toute construction existante dans les PAP QE visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeur ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l’identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

Art. 9 Lotissement de terrains

a) Lorsqu’un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l’article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

b) Lors de la demande d’autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement.

c) L’autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l’une quelconque des dispositions réglementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

Art. 10 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession gratuite à la commune des terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. 11 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faite d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Art. 12 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne peuvent pas dépasser les bords de la toiture elle-même.

Des panneaux solaires peuvent remplacer la couverture de la toiture, sous condition qu'ils soient utilisés pour l'entièreté d'un versant de toiture.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

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

Les panneaux solaires en façade sont soumis aux prescriptions de l'Art. 16.

12.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

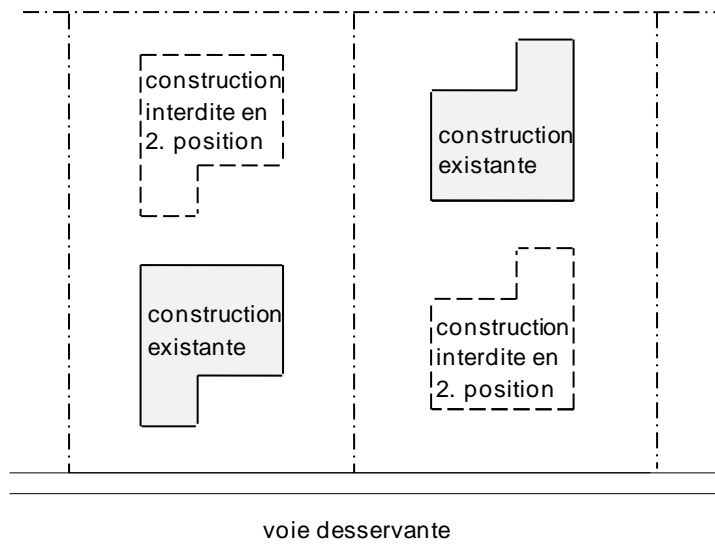
Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

- » Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.
- » Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Art. 13 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.

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



Art. 14 Rez-de-chaussée

a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante. Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum. Pour les bâtiments accolés, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

b) La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

c) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.

Art. 15 Ouvertures dans la toiture

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

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade et la corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum. La largeur maximale par ouverture est de 2,50 mètres.

15.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

Y sont autorisées les lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias sont interdites.

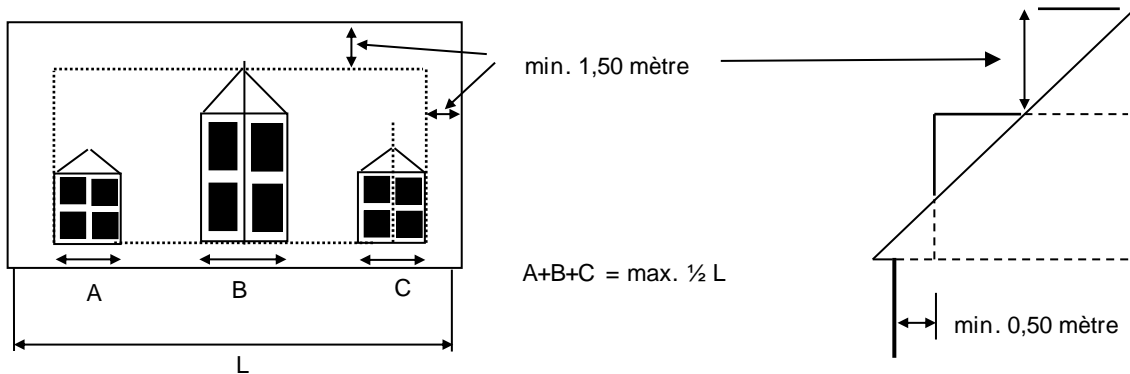
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.

La largeur d'une ouverture ne dépasse pas 1,50 mètre. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.

La corniche ne peut pas être interrompue.

Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :

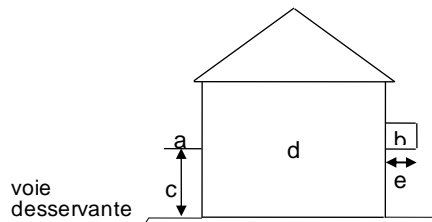


Art. 16 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages. Les prescriptions concernant les avant corps sont définies dans les PAP QE respectifs.

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- Les escaliers extérieurs, rampes et balcons peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 mètres.
- Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE spécifiques.
- Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
- Les balcons peuvent avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade et leur saillie ne peut pas dépasser 1,20 mètre.



- avant-toit etc.
- balcon
- hauteur min : 3,00 mètres
- construction principale
- profondeur max : 1,20 mètres

À l'exception des saillies visées sous les points a, b et c, les parties saillantes des constructions doivent respecter les reculs minimaux définies dans le PAP QE respectif. Les escaliers aménagés dans le cadre de l'aménagement extérieur ne sont pas considérés comme saillies dans le sens du présent article.

Art. 17 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

17.1 Généralités

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l'article 7 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

Seuls les accès de garage ou de car-port qui ont une largeur minimale de 5,00 mètres peuvent être considérés dans le cadre de la détermination du nombre d'emplacements de stationnement requis, avec un maximum d'un emplacement par accès.

b) L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

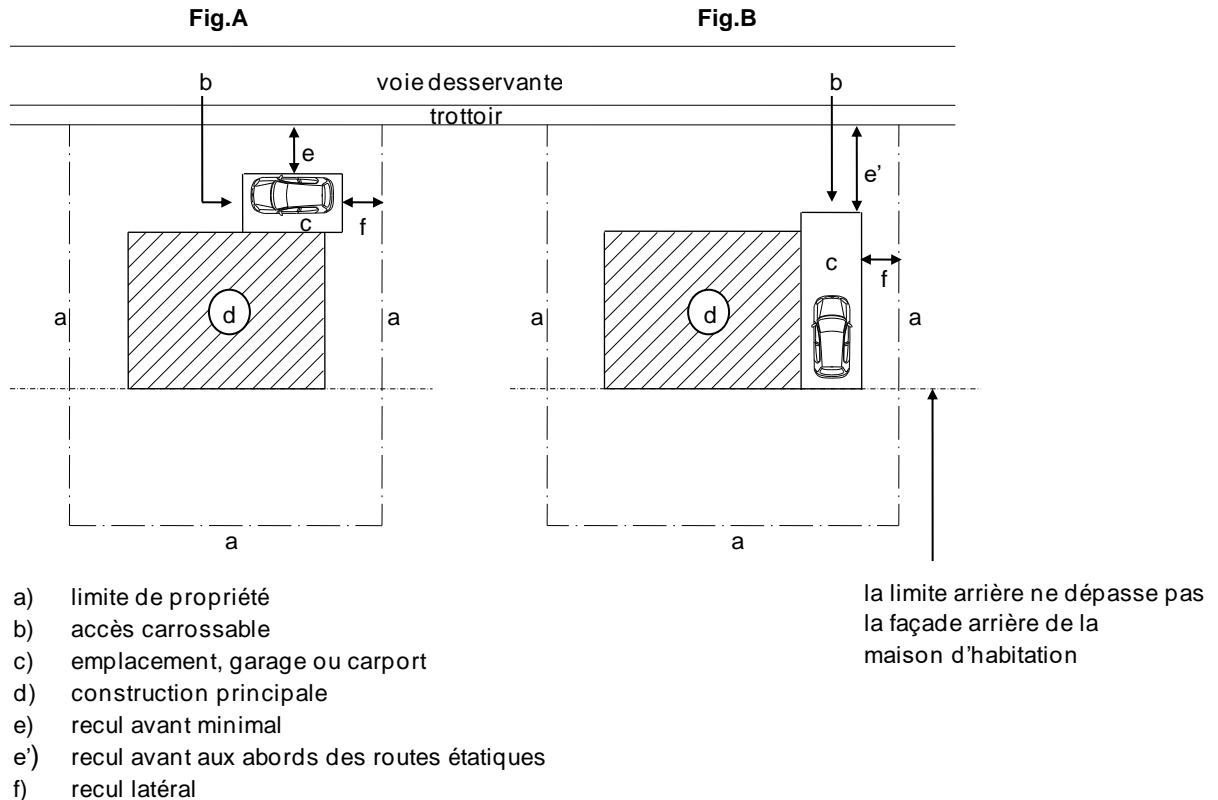
c) Des emplacements de stationnement à ciel libre sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales, sous respect de l'Art. 20. L'aménagement d'emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports est interdit dans le recul arrière.

d) La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur en front de rue de la façade concernée.

e) Au rez-de-chaussée des maisons d'habitation plurifamiliales, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

17.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement d'emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l'Art. 17.3.



a) Un car-port avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant (voir **Fig. A**), en respectant les conditions suivantes :

1. la construction en question ne dispose pas de garage à l'intérieur du gabarit de la construction principale ;
2. l'aménagement d'emplacements de stationnement est impossible dans le recul latéral ;
3. la construction peut se faire sans recul latéral (f), à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,50 mètres ; si cette hauteur maximale est dépassée, le recul latéral est de 2,00 mètres au minimum ;
4. si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l'Etat ;
5. si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer ;
6. la construction doit être ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale.

b) Un car-port ou garage peut être autorisé dans le recul latéral (voir **Fig. B**), en respectant les conditions suivantes :

1. pour les garages : la construction doit se faire en mitoyenneté ou avec un recul latéral (f) d'au moins 2,50 mètres de la limite de propriété ;
2. un car-port peut être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,50 mètres et que la construction soit ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale ;
3. la distance minimale de l'abords de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l'Etat ;
4. la limite avant peut dépasser la façade avant de la maison d'habitation d'au maximum 2,50 mètres ;
5. la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la maison d'habitation.

17.3 Dimensions des garages et car-ports

Car-ports

La hauteur maximale totale des car-ports est de 3,00 mètres à l'intérieur du gabarit de la construction principale. Les car-ports ont une toiture plate ou légèrement inclinée et sont ouverts sur au moins deux côtés.

Garages

a) Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,00 mètres au maximum. La hauteur maximale au faîte est de 4,00 mètres au maximum.

b) La toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d'un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires.

Art. 18 Dépendances et pergolas

18.1 Dépendances

a) Des dépendances – à l'exception de garages ou de car-ports – sont admises dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes :

- » La somme de toutes ces dépendances ne peut pas dépasser 16 m² par parcelle.
- » Les dépendances doivent avoir un recul d'au moins 1,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- » La hauteur totale maximale des dépendances est de 3,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

b) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

18.2 Pergolas, terrasses couvertes et constructions similaires

Une construction de type « pergola » respectivement « terrasse couverte » est admis dans le recul arrière et/ou latéral, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- » le recul arrière minimal est de 6,00 mètres,

- » le recul latéral est d'au moins 3,00 mètres, à l'exception de constructions principales jumelées ou en bande, où elle peut être implantée sans recul latéral,
- » la profondeur maximale est de 4,00 mètres,
- » elle est accolée à la façade de la construction principale et s'aligne à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre,
- » elle est fixée à la façade de la construction principale et / ou repose sur des piliers fixés au sol et est ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale, à l'exception du côté implantée sans recul latéral qui peut être fermé,
- » elle peut être en verre avec ou sans stores occultant,
- » elle peut être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options.

Art. 19 Équipements techniques fixes

- a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.
- b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.
- c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Art. 20 Espaces libres et jardins privés

- a) Au moins 60% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latéraux est à aménager en tant qu'espace vert.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article

- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ;
- » les surfaces couvertes par du gazon synthétique ou matériaux similaires ;
- » toute surface couverte par des escaliers ;
- » les chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » les dépendances ainsi que les pergolas, terrasses couvertes et constructions similaires ;
- » les piscines.

Les dalles en gazon ou autres revêtements similaires permettant l'infiltration de l'eau sont considérés en tant qu'espace vert à hauteur de 50% de leur surface totale.

- b) Dans le recul avant, au maximum 10% de la surface totale des espaces peuvent être couverts par des revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins rocheux. Les espaces nécessaires pour l'aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.

c) Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

20.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour les secteurs protégés de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

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

- » l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
- » les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire ;
- » les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits ;
- » le recul avant peut être végétalisé par une pelouse avec arbres et buissons isolés d'espèces indigènes ;
- » par dérogation à l'article Art. 22, le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seuls sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

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

Art. 21 Travaux de déblai et remblai

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

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

Art. 22 Clôtures, murs de soutènement

- a) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre et par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite. Une dérogation concernant la hauteur totale définie ci-dessus peut être accordée sous condition que cette hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- b) Les limites entre domaines publics à proximité de la voirie de l'État (CR ou N) et domaines privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre et par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

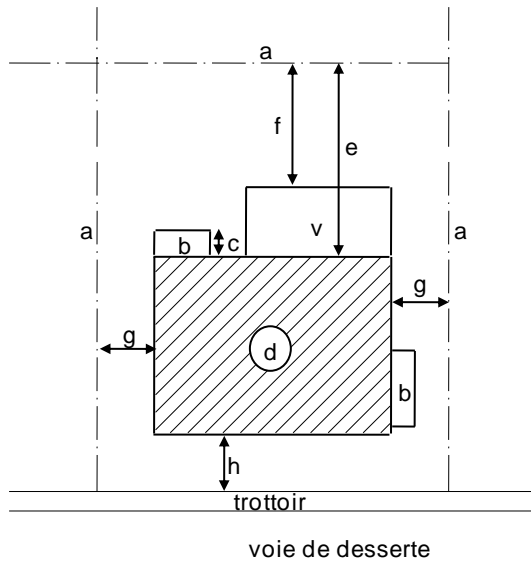
- c) La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 2,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine. Les clôtures doivent être transparentes sur au moins 70% de la surface totale d'une clôture le long d'une limite de parcelle donnée.
Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.
- d) La hauteur maximale d'une clôture aménagée au-delà de la limite de parcelle ou de la limite entre domaines publics et privés est de 2,00 mètres.
- e) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade arrière des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
- f) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 2,00 mètres est à respecter. Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.
- g) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et les dotés d'une certaine esthétique.
- h) Une dérogation aux points repris ci-dessus peut être accordée pour la remise en état d'une situation dûment autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les PAP « quartiers existants ».

Chapitre 3 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 23 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et arrière du fond et la construction projetée, d'autre part.

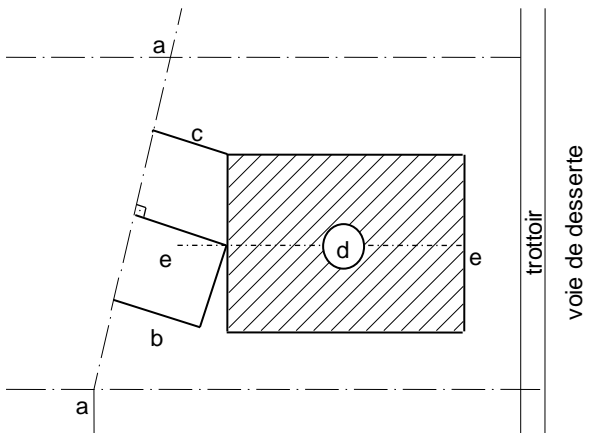
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations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



- a) limite de propriété
- b) saillie (balcon, terrasse, rampe,...)
- c) profondeur de la saillie
- d) construction principale
- e) recul arrière construction principale
- f) recul arrière véranda
- g) recul latéral
- h) recul avant
- v) véranda

Art. 24 Façade oblique

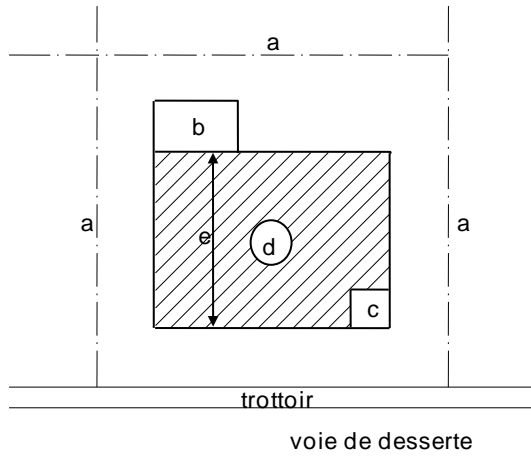
Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 mètre.



- a) limite de propriété
- b) recul des constructions à mesurer perpendiculairement
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- d) construction principale
- e) axe de symétrie de la construction

Art. 25 Profondeur des constructions

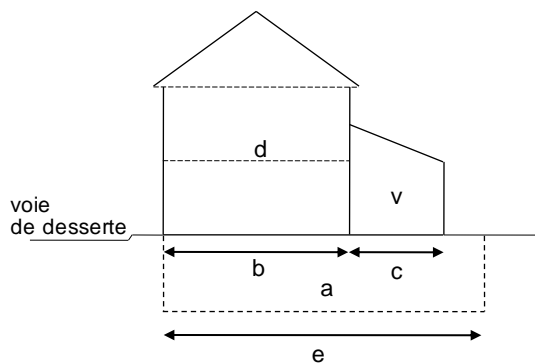
La profondeur des constructions est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) balcon
- c) seuil
- d) construction principale
- e) profondeur de la construction

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des constructions, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades avant et arrière de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

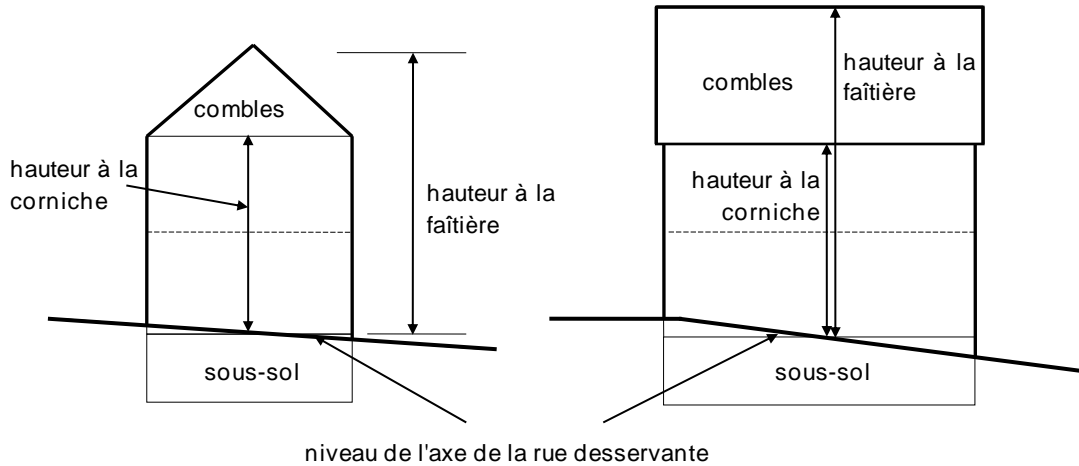
La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.



- a) sous-sol
- b) profondeur max.
- c) profondeur max. au rez-de-chaussée
- d) construction principale
- e) profondeur max. du sous-sol

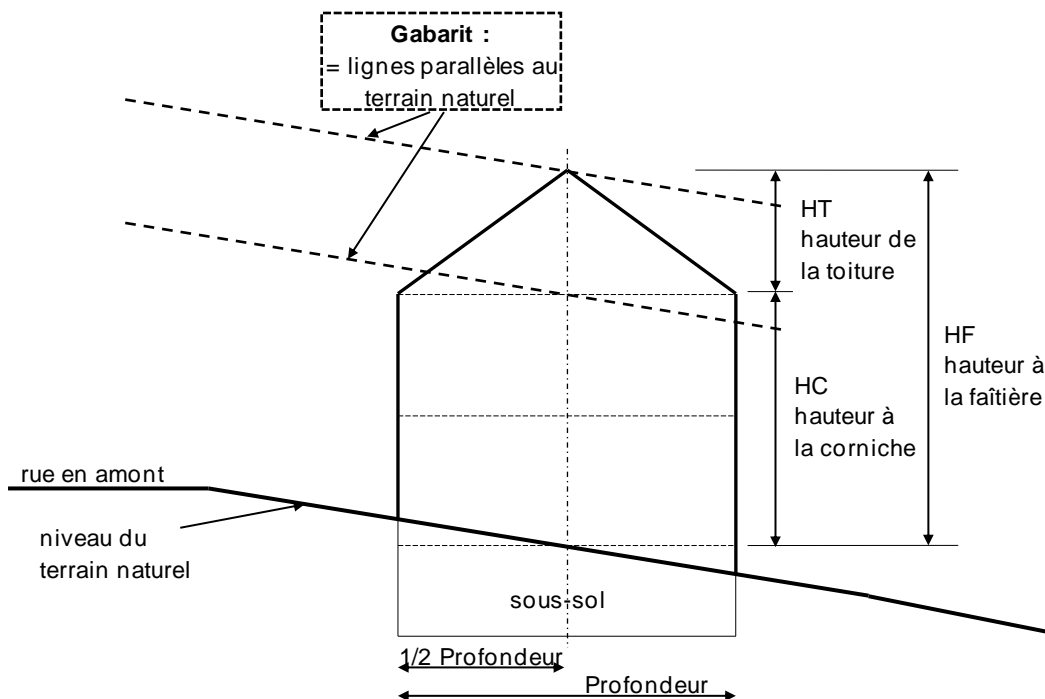
Art. 26 Hauteur des constructions

a) Pour les constructions situées sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante.

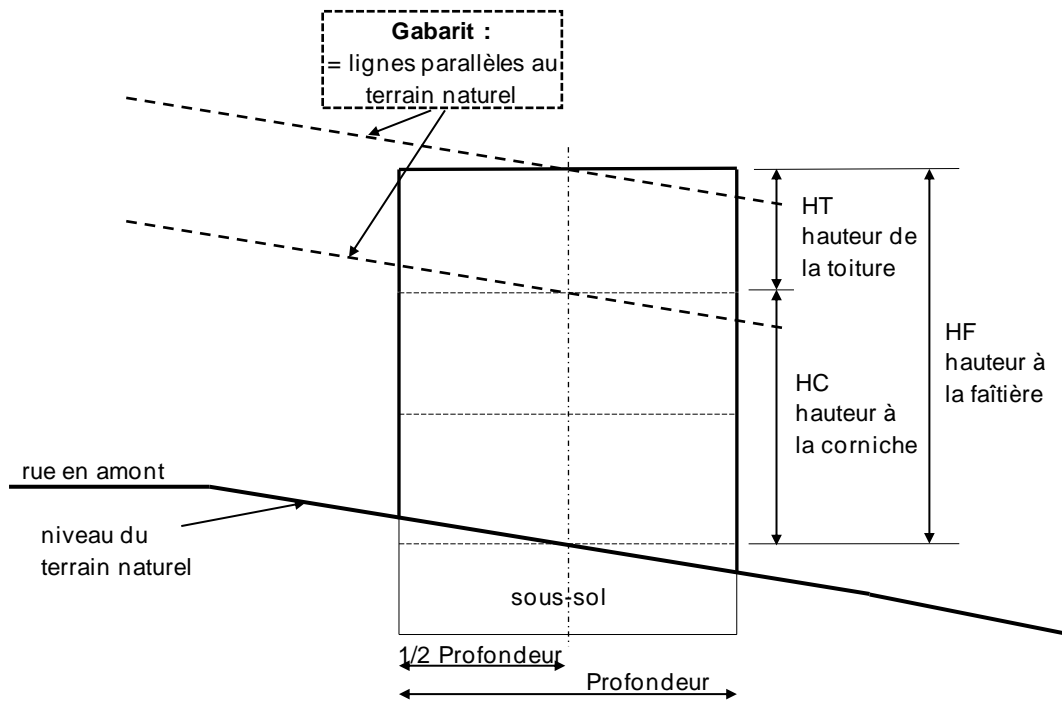


b) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer au milieu de la façade par rapport au niveau du terrain naturel. Un gabarit théorique est à établir sur la base d'un levé topographique de la situation existante, parallèle au niveau du terrain naturel et ce, conformément aux dessins ci-après.

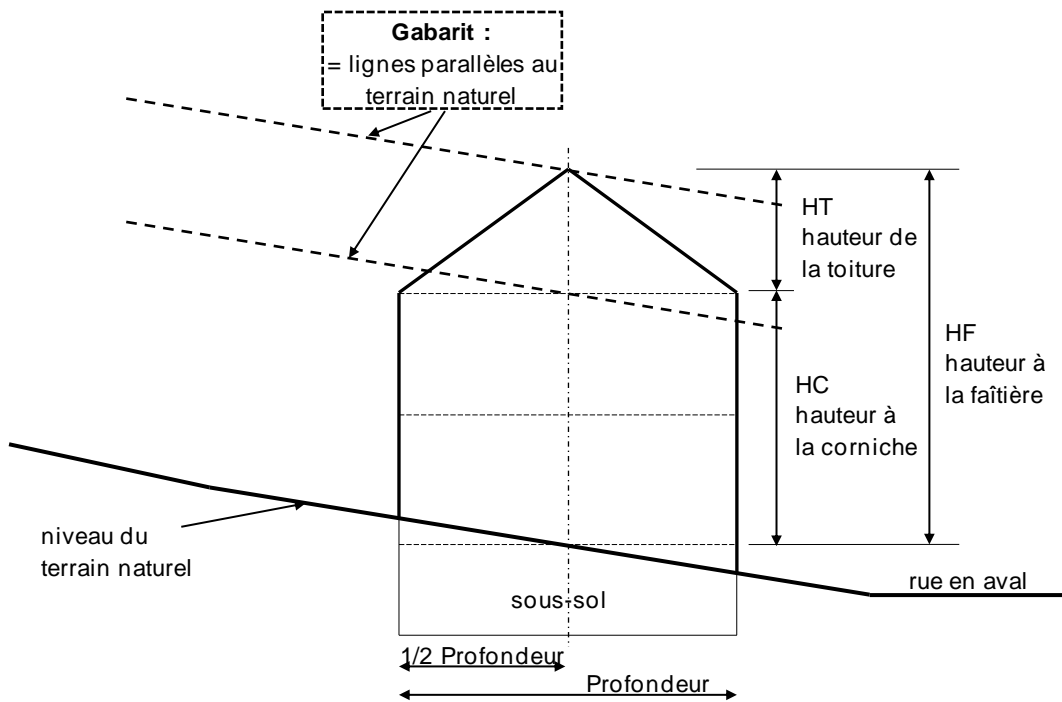
Rue en amont avec corniche sur rue



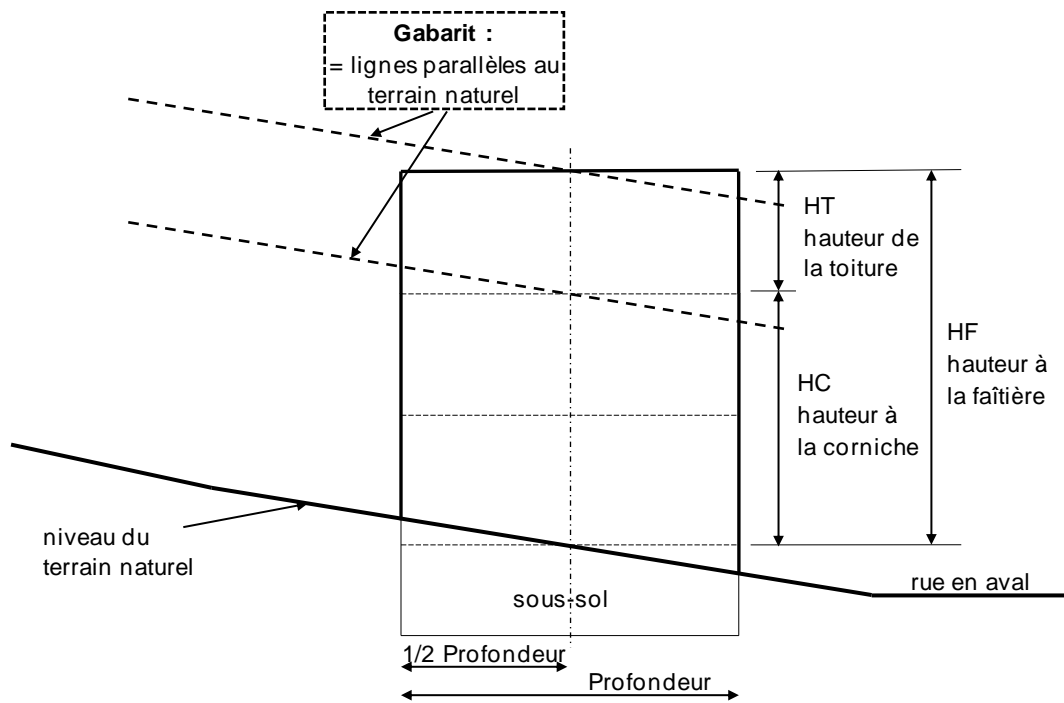
Rue en amont avec corniche latérale



Rue en aval avec corniche sur rue



Rue en aval avec corniche latérale



Chapitre 4 Annexes

Art. 27 Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

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

27.1 Façades

Blanc cassé	
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

Ocre	
S 0510-Y20R	S 2020-Y10R
S 1015-Y20R	S 0515-Y20R
S 2040-Y10R	S 1020-Y20R
S 1010-Y20R	S 0510-Y30R
S 1015-Y40R	S 0510-Y10R
S 2020-Y20R	S 1015-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R

Beige	
S 0907-Y10R	S 3010-Y40R
S 0505-Y20R	S 1510-G90Y
S 0507-Y40R	S 1510-Y10R
S 2010-Y30R	S 1510-Y20R
S 2010-Y20R	S 1510-Y30R
S 0804-Y50R	S 1005-Y20R
S 1005-Y10R	S 1010-Y40R
S 2005-Y40R	S 1510-Y40R

Vert	
S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	
Gris Chaud	
S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R
Gris froid	
S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	
Bleu	
S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B
Rouge	
S 2010-Y40R	S 1020-Y50R
S 3020-Y60R	S 2020-Y60R
S 0907-Y50R	S 1515-Y40R
S 2010-Y60R	S 1010-Y50R
S 3010-Y50R	S 1510-Y50R
S 0510-Y80R	S 1010-Y60R
S 1020-Y70R	S 1510-Y60R
S 2030-Y70R	S 3020-Y70R

27.2 Socles et encadrements

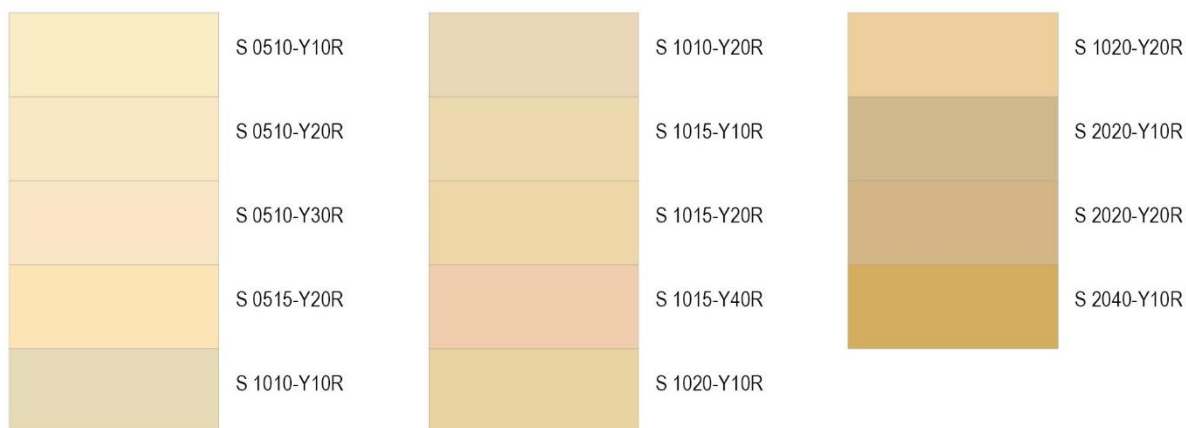
Pierre	
S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N

27.3 Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif)

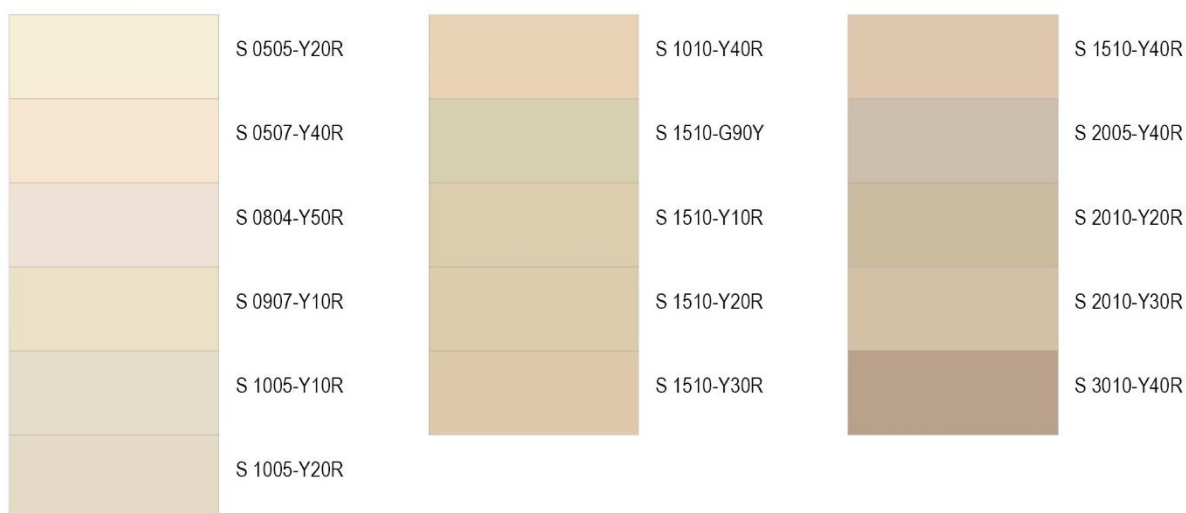
Blanc cassé



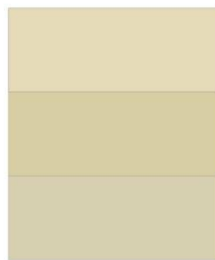
Ocre



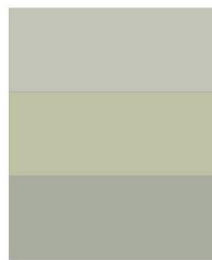
Beige



Vert



S 1010-Y
S 1515-G90Y
S 2005-Y10R

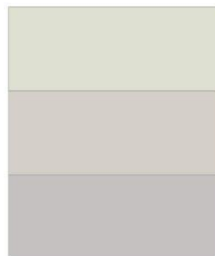


S 2005-G60Y
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y

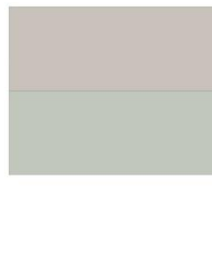


S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

Gris Chaud



S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-R

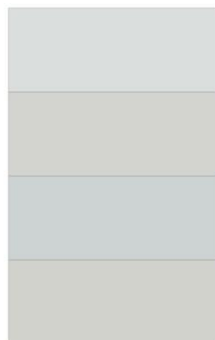


S 2002-Y50R
S 2005-G40Y



S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

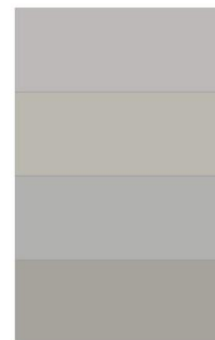
Gris froid



S 1002-B50Y
S 1500-N
S 1502-B50Y
S 1502-G50Y

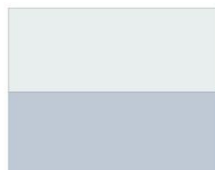


S 1502-R
S 2000-N
S 2002-Y
S 2500-N



S 2502-R
S 2502-Y
S 3000-N
S 3502-Y

Bleu



S 0502-B50G
S 1510-R80B

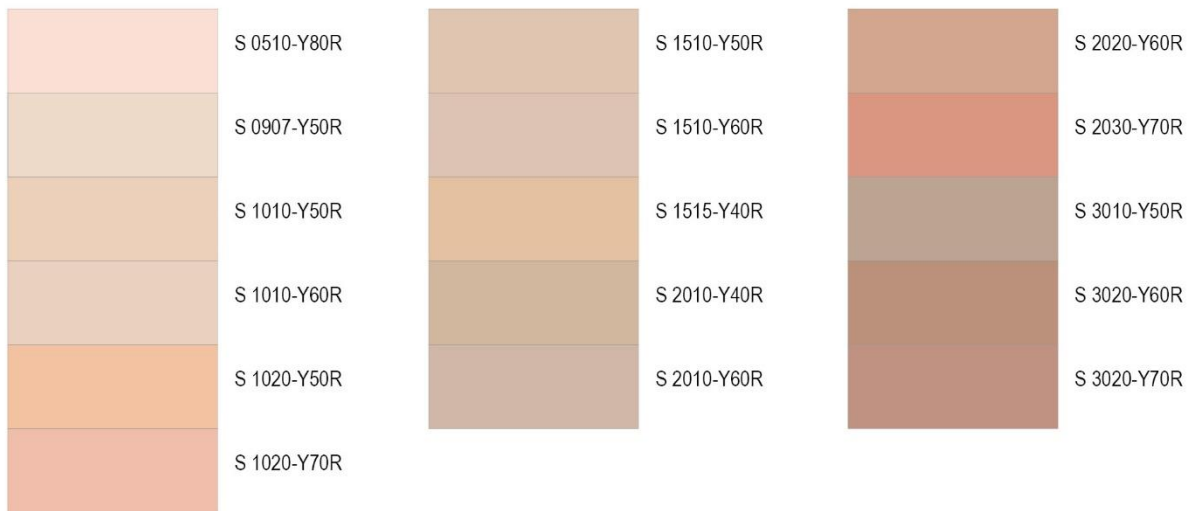


S 2002-G50Y



S 3005-R80B

Rouge



Pierre



Art. 28 Glossaire

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire²	On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Auvent²	On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps²	On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre
Balcon²	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Car-port²	On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Changement (du mode) d'affectation⁵	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
Clôture²	On entend par clôture, toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : – les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), – les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), – les clôtures végétales (p.ex. haies).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
Coefficient de scellement du sol [CSS]¹	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL]¹	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
Dépendance²	On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Dépendance agricole	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
Domaine public⁵	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne⁵	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
Étage en retrait²	On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
Faîte/Faitage²	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 à l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle²	On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Ilot²	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible²	On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Logement²	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	On entend par logement intégré, un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
Loggia²	On entend par loggia, un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Lot²	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement³	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale²	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale²	On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
Niveau⁵	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau fini du plancher⁵	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle⁵	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
Niveau naturel du terrain²	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein²	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Pente moyenne	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'altitude du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.
Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction²	On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
Recul²	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁵	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁵	Élément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio⁵	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
Surface construite brute¹	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol¹	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface de vente¹	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.
Surface habitable	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016)

Surface hors œuvre¹	<p>Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.</p> <p>En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>
Surface non aménageable¹	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>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.</p> <p>Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>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.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<p>Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.</p> <p>Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
Terrain à bâtir brut¹	<p>On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.</p>
Terrain à bâtir net¹	<p>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.</p>
Terrasse²	<p>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.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> – la terrasse accolée à un bâtiment; – la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; – le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Toit à la Mansart	<p>toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.</p>
Transformation d'une construction⁵	<p>Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.</p>
Travaux de remblai et de déblai⁵	<p>Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.</p>

Trottoir⁵	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable⁵	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

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

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

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

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

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