

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS »

Partie écrite

Version coordonnée

Réf. 17756/23C

Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	08.05.2017
---	------------

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



Modification ponctuelle « Zones d'activités économiques – Haargarten », Wiltz

Réf-N° : 19909/23C	PAP QE-MoPo „Zones d'activités économiques – Haargarten“
Avis de la Cellule d'évaluation	16.09.2024
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	



La présente version coordonnée a été élaboré sur la base de la partie écrite du PAP « Quartier existant » en vigueur.

La partie écrite du PAP « Quartier existant » en vigueur a été élaboré par les bureaux van Driessche et ECAU.

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

URBANISTES - ARCHITECTES
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 FAX: (+352) 46 57 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu

ECAU

AMENAGEMENT et URBANISME
28 A, rue Jean-Pierre Basseur L-1258 Luxembourg
TEL: (+352) 25 34 20 FAX: (+352) 25 34 21 E-MAIL: ecau.mir@weblines.lu

Sommaire

INTRODUCTION	5
TITRE 1 – PLAN DE LOCALISATION	6
TITRE 2 – PARTIE ÉCRITE	7
CHAPITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER	7
ARTICLE 1. QUARTIER D’HABITATION « QE HAB-1 »	7
ARTICLE 2. QUARTIER MIXTE URBAIN « QE MIX-U »	11
ARTICLE 3. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »	16
ARTICLE 4. QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D’ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »	21
ARTICLE 5. QUARTIER D’ESPACES PUBLICS « QE BEP-EP »	24
ARTICLE 6. QUARTIER D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « QE ECO »	26
ARTICLE 7. QUARTIER SPÉCIAL CHÂTEAU « QE SPEC-1 »	30
ARTICLE 8. QUARTIER DE SPORT ET DE LOISIRS « QE REC »	32
ARTICLE 9. QUARTIER DE JARDINS FAMILIAUX « QE JAR »	34
CHAPITRE 2 :RÈGLES COMMUNES À L’ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS	37
ARTICLE 10 – AMÉNAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT	37
ARTICLE 11 – ANNEXES, DÉPENDANCES ET COMMUNS	37
ARTICLE 12 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	38
ARTICLE 13 – IMPLANTATION EN SECONDE POSITION	38
ARTICLE 14 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT	38
ARTICLE 15 – COMBLES ET ÉTAGES EN RETRAIT	38
ARTICLE 16 – TOITURES	39
ARTICLE 17 – ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES	39
ARTICLE 18 - TERRAINS EN PENTE	40
ARTICLE 19 – NOMBRE D’UNITÉS DE LOGEMENT ET D’UNITÉS NON DÉDIÉES AU LOGEMENT PAR BÂTIMENT	41
ARTICLE 20 – AUTORISATION DE LOTISSEMENT	42
ARTICLE 21 – DÉROGATIONS	42
CHAPITRE 3 : DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE	43

Introduction

Le présent plan d'aménagement particulier « Quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE) concerne les seules localités de Wiltz, Roullingen et Weidingen, composant l'ancienne commune de Wiltz avant sa fusion avec l'ancienne commune d'Eschweiler. Il fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements des zones urbanisées.

Il est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU)
- des articles 1, 2, 4 et 6 du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du Plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP-QE) et du Plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier » (PAP-NQ) portant exécution du PAG.

Pour la Commune de Wiltz (avant fusion), le présent PAP-QE a été établi sur le principe d'un quartier par zone de base urbanisée du plan d'aménagement général :

1. Quartier d'habitation « QE HAB-1 »
2. Quartier mixte urbain « QE MIX-u »
3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »
4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »
5. Quartier d'espaces publics « QE BEP-ep »
6. Quartier d'activités économiques « QE ECO »
 - a. Sous-quartier « QE ECO-c1 »
 - b. Sous-quartier « QE ECO-r »
 - c. Sous-quartier « QE ECO-n »
7. Quartier spécial Château « QE SPEC-1 »
8. Quartier de sport et de loisirs « QE REC »
 - a. Sous-quartier sans séjour « QE REC-1 »
 - b. Sous-quartier avec séjour « QE REC-2 »
9. Quartier de jardins familiaux « QE JAR ».

Les délimitations de chaque quartier figurent dans le plan de localisation du PAP-QE, au Titre 1.

Les règles communes définies au chapitre 2 du titre 2 sont applicables à l'ensemble des quartiers.

Les schémas explicatifs présents figurent uniquement à titre indicatif et se réfèrent aux termes *en italique bleu* de la partie écrite.

Les termes suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au chapitre 3 « Définitions communes aux règles du PAP-QE ».

Titre 1 – Plan de localisation

Le plan de localisation, établi à titre indicatif sur fonds PCN à l'échelle 1/3.200, localise, pour l'ensemble des zones urbanisées, les « quartiers » qui font l'objet du plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (PAP-QE).

Titre 2 – Partie écrite

CHAPITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

Article 1. Quartier d’habitation « QE HAB-1 »

Résumé des prescriptions du quartier « QE HAB-1 » à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.1.1)	Avant (art.1.1.1)	Bande d’alignement, sinon entre 1m et 6m
	Latéral (art.1.1.2)	0m ou min 3m
	Arrière (art.1.1.3)	Min 8m
	Distances entre constructions (art.1.1.4)	Min 6m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.1.2)	Typologie (art.1.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande (uniquement unifamilial)
	Profondeur max des constructions (art.1.2.2)	Unifamilial : 12m Bifamilial, plurifamilial : 14m Sous-sol : 18m
	Bande de construction (art.1.2.3)	Terrain plat : 25m depuis la limite domaine public/privé Terrain en pente : 15m depuis la façade avant et 18m pour le sous-sol
Nombre max de niveaux (art.1.3)		2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + 1 sous-sol
Hauteur max des constructions (art.1.4)	Corniche	7m
	Acrotère	8m bas et 11m haut (étage en retrait)
	Faîtage	12,5m
Nombre max d’unités de logement par bâtiment (art.1.5)		3 unités 1 logt / 3m longueur façade avant
Emplacements de stationnement (art.1.6)		Min 1,5 pl./logt
Scellement du sol (art.1.7)		Max 70%

Article 1.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

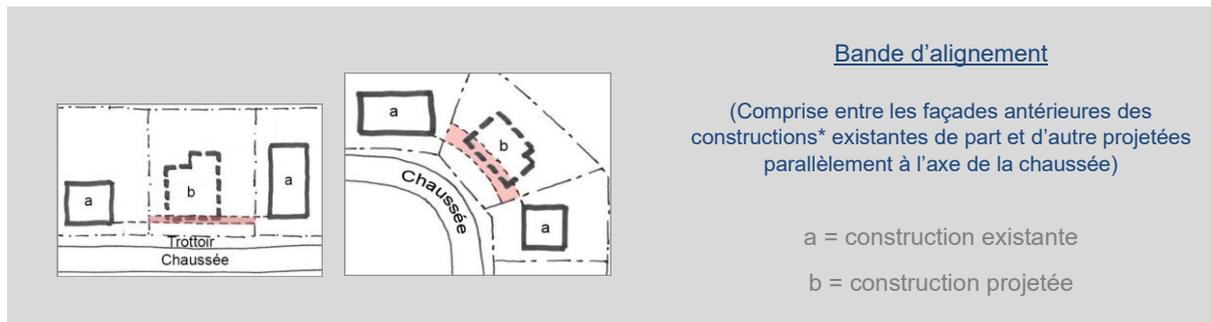
Article 1.1.1. Recul* avant

Sans préjudice d’autres conditions et permissions de voirie à respecter, ainsi que sous conditions que la visibilité soit garantie, les façades antérieures des constructions principales* doivent être implantées :

- en respectant un recul* avant de un mètre au minimum et de six mètres au maximum, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante), en cas d’absence de construction sur les parcelles voisines ;

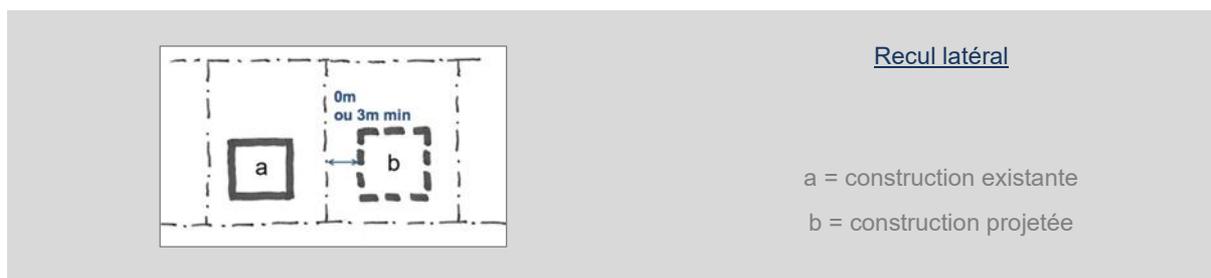
- dans la *bande d'alignement* formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie. Si la bande d'alignement se situe au-delà de six mètres, un recul avant de un mètre au minimum et de six mètres au maximum, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante), est autorisé.

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



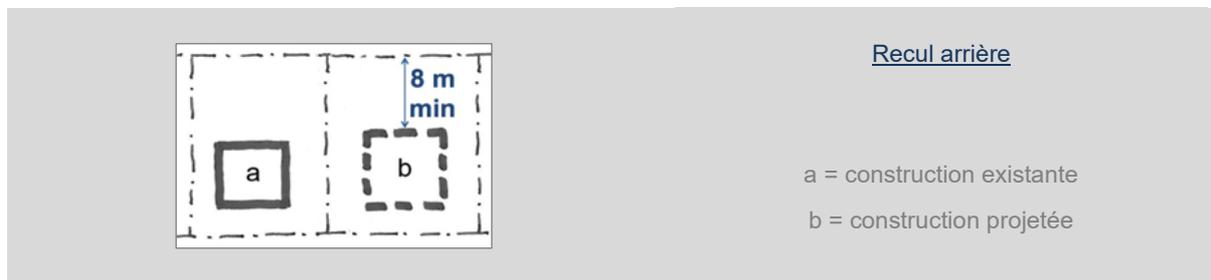
Article 1.1.2. Recul* latéral

Le *recul* latéral* des constructions principales* est soit nul, soit au minimum de trois mètres.



Article 1.1.3. Recul* arrière

Les constructions principales* doivent respecter un *recul* arrière* minimum de huit mètres.



Article 1.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire minimum entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de six mètres.

Article 1.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol

Article 1.2.1. Type des constructions*

Les maisons d'habitation unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées* ou groupées en bande*.

Les maisons d'habitation bifamiliales* et plurifamiliales* peuvent être isolées ou jumelées*.

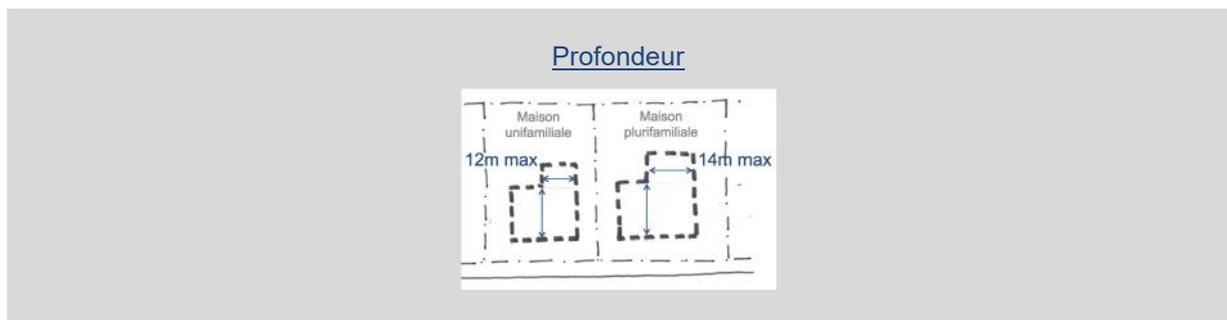
Pour toute construction*, la surface construite brute* dédiée à toute activité accessoire à l'habitat doit être subordonnée à celle dédiée à l'habitat.

Article 1.2.2. Profondeur* des constructions*

La *profondeur** des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- douze mètres pour les maisons unifamiliales*
- quatorze mètres pour les maisons bifamiliales* et plurifamiliales*.

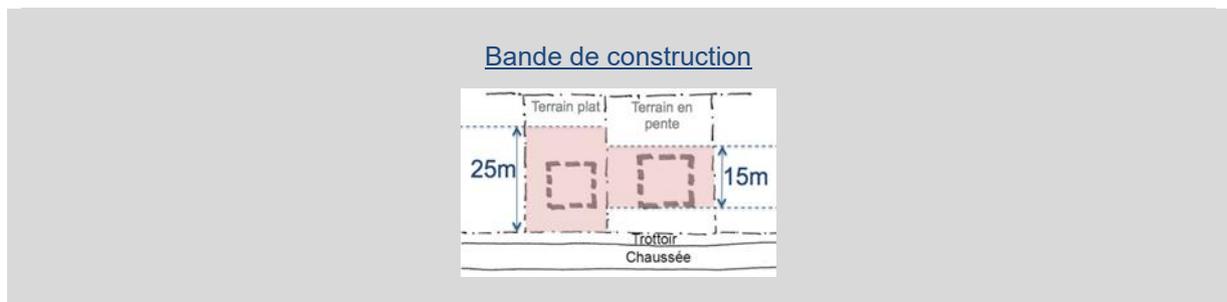
La profondeur* des constructions principales* en sous-sol est limitée à dix-huit mètres. Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 18.



Article 1.2.3. Bande de construction

Les constructions principales* et annexes* accolées, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées :

- en cas de terrain plat*, dans une *bande de vingt-cinq mètres* depuis la limite entre domaine public et domaine privé
- en cas de terrain en pente*, dans une *bande de quinze mètres* à partir de la façade sur voie desservante* pour les parties hors-sol et dans une bande de dix-huit mètres pour les parties situées en sous-sol.



Article 1.3. Nombre de niveaux*

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

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 15 de la présente partie écrite.

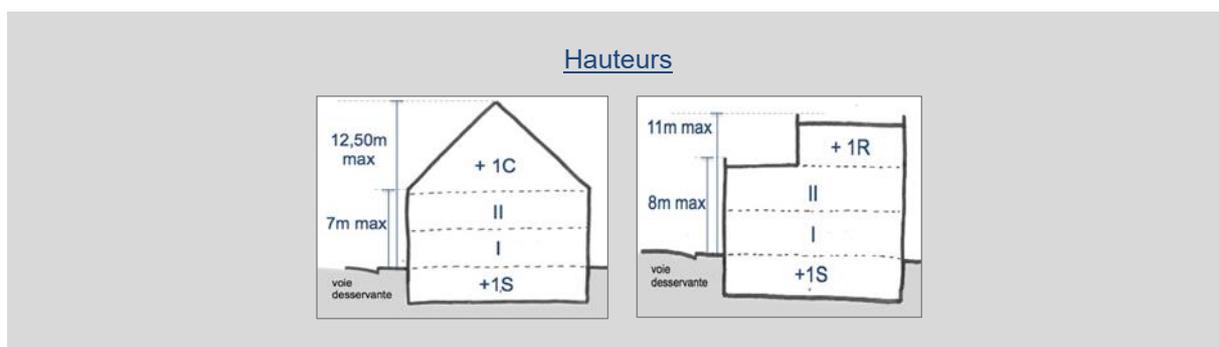
Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins* admissibles.

Article 1.4. Hauteurs des constructions*

La *hauteur maximale* admissible des constructions principales* est de :

- sept mètres à la corniche*
- huit mètres à l'acrotère bas et onze mètres à l'acrotère haut (sur étage en retrait*)
- douze mètres cinquante au faîtage*.

La hauteur des annexes* et dépendances* ainsi que la hauteur des constructions* dans les terrains en pente* sont précisées aux articles 11 et 18 de la présente partie écrite.



Article 1.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Pour chaque trois mètres de longueur de façade le long de la voirie desservante, au maximum un logement* est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser trois unités de logement* par bâtiment.

Article 1.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement pour automobiles destiné au logement* à réaliser sur la parcelle* est d'au moins :

- un emplacement et demi par unité de logement*
- un emplacement par logement intégré*
- un emplacement pour quatre logements* étudiant.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Article 1.7. Scellement du sol

La surface scellée* ne peut dépasser 70% de la surface totale de la parcelle*.

Article 2. Quartier mixte urbain « QE MIX-u »

Résumé des prescriptions du quartier « QE MIX-u » à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE MIX-u »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions (art.2.1)	Avant (art.2.1.1)	Bande d'alignement, sinon max 6m
	Latéral (art.2.1.2)	0m ou min 3m
	Arrière (art.2.1.3)	Min 5m
	Distances entre constructions (art.2.1.4)	Min 6m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.2.2)	Typologie (art.2.2.1)	Isolé, jumelé, ou groupé en bande
	Profondeur max des constructions (art.2.2.2)	Unifamilial : 12m Bifamilial, plurifamilial : 14m Sous-sol : 21m
	Bande de construction (art.2.2.3)	Terrain plat : 25m depuis la limite domaine public/privé Terrain en pente : 15m depuis la façade avant et 18m pour le sous-sol
Nombre max de niveaux (art.2.3)		3 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + 2 sous-sols
Hauteur max des constructions (art.2.4)	Corniche	10,50m
	Acrotère	11,50m bas et 14,50m haut (étage en retrait)
	Faîtage	16m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.2.5)		15 unités 1 logt / 2m longueur façade avant
Emplacements de stationnement (art.2.6)		Min 1,5 pl./logt
Scellement du sol (art.2.7)		Max 80%

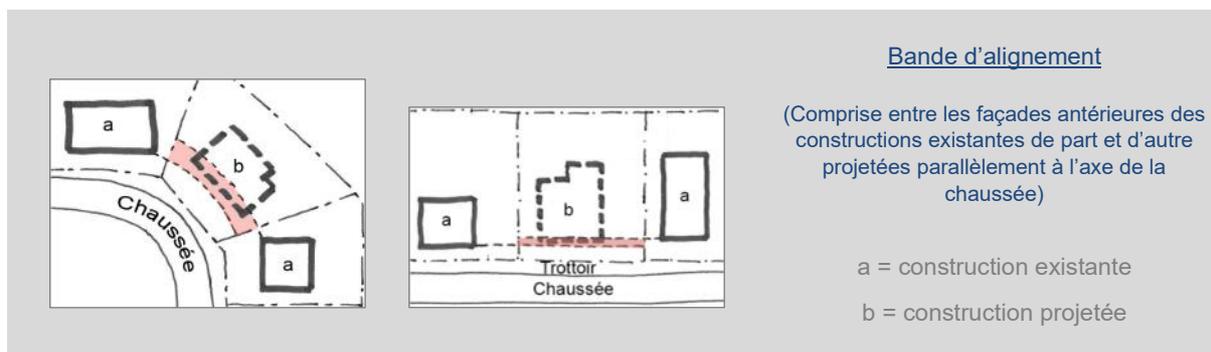
Article 2.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 2.1.1. Recul* avant

La façade avant des constructions principales* doit être implantée dans la *bande d'alignement* formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.

En cas d'absence de construction sur la parcelle* voisine, les constructions principales* doivent respecter un recul* avant de six mètres maximum.

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



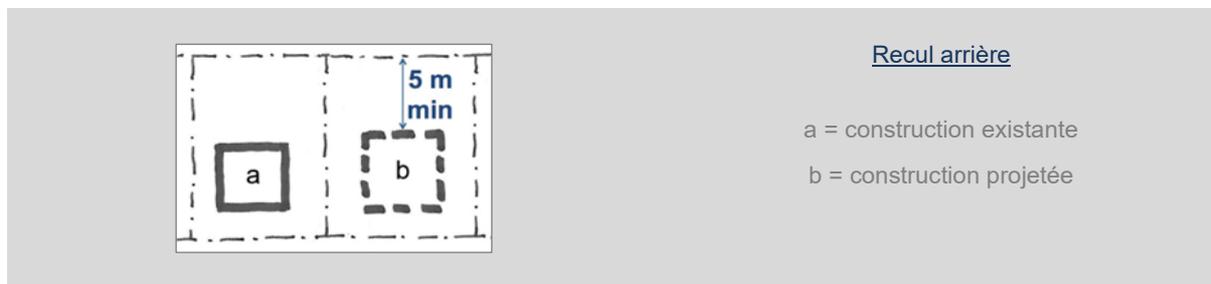
Article 2.1.2. Recul* latéral

Le *recul* latéral* des constructions principales* est soit nul, soit au minimum de trois mètres.



Article 2.1.3. Recul* arrière

Le *recul* arrière* minimum des constructions principales* est de cinq mètres.



Article 2.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire minimum entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de six mètres.

Article 2.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol

Article 2.2.1. Type des constructions*

Les maisons d'habitation unifamiliales*, bifamiliales* et plurifamiliales* peuvent être isolées, jumelées* ou groupées en bande*.

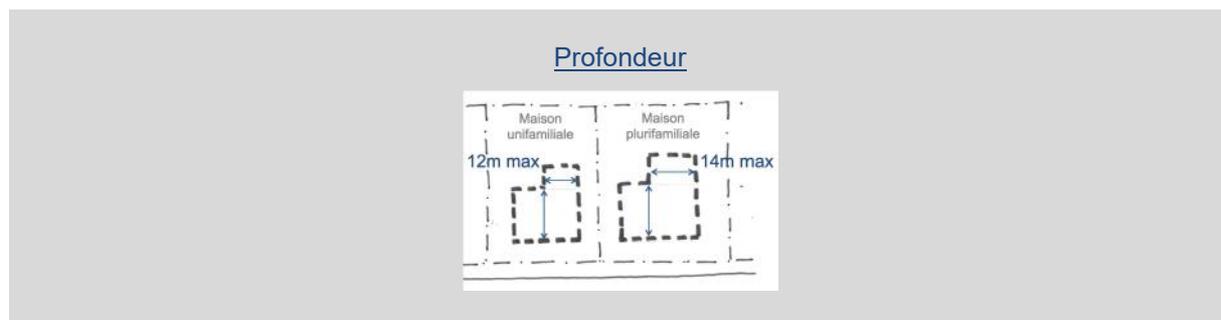
La surface de vente* autorisée pour les activités de commerce est limitée à 3.500 m² par immeuble bâti.

Article 2.2.2. Profondeur* des constructions*

La *profondeur** des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- douze mètres pour les maisons unifamiliales*
- quatorze mètres pour les maisons bifamiliales* et plurifamiliales*
- vingt mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiment réservés à d'autres fonctions que l'habitat.

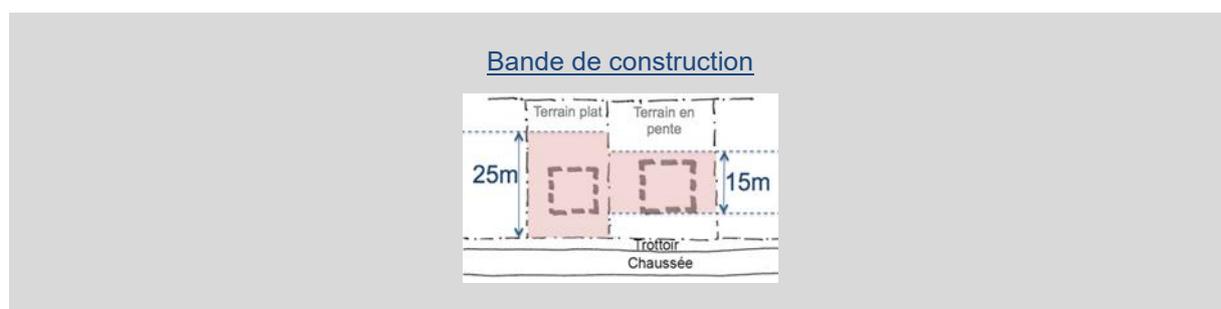
La *profondeur** des constructions principales* en sous-sol est limitée à vingt et un mètres. Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 18.



Article 2.2.3. Bande de construction

Les constructions principales* hors-sol et annexes* accolées doivent être implantées :

- en cas de terrain plat*, dans une *bande de vingt-cinq mètres* depuis la limite entre domaine public et domaine privé
- en cas de terrain en pente*, dans une *bande de quinze mètres* à partir de la façade sur voie desservante* pour les parties hors-sol et dans une bande de dix-huit mètres pour les parties situées en sous-sol.



Article 2.3. Nombre de niveaux*

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

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 15 de la présente partie écrite.

Il peut être ajouté au maximum deux sous-sols au nombre de niveaux pleins* admissibles.

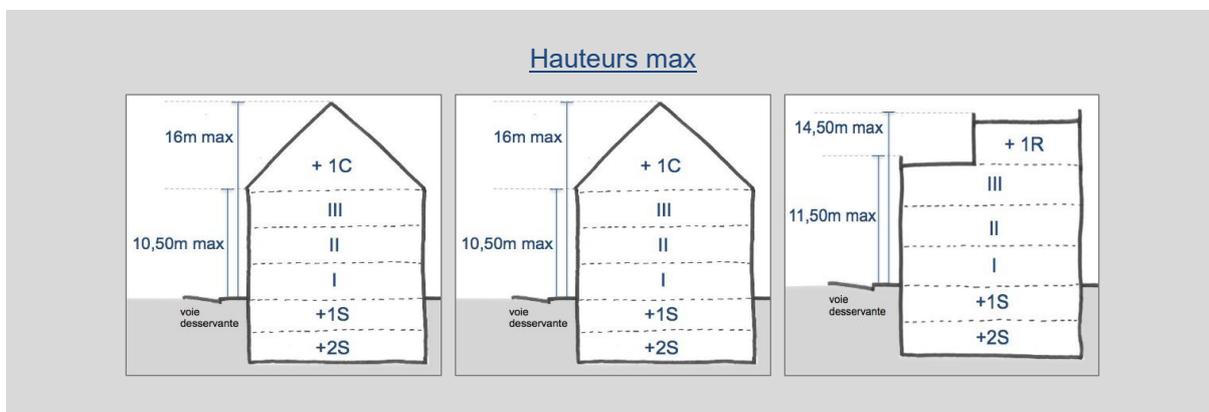
Article 2.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur de corniche*, ou d'acrotère* bas en cas de toiture plate, des constructions principales*, doit être située dans la *bande de hauteurs* formée par le prolongement de chacune des deux corniches ou acrotères* bas des constructions principales existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la corniche ou acrotère* bas de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.

La *hauteur* des constructions principales* ne doit pas dépasser :

- dix mètres cinquante à la corniche*
- onze mètres cinquante à l'acrotère* bas et quatorze mètres cinquante à l'acrotère* haut (sur étage en retrait*)
- seize mètres au faîtage*.

La hauteur des annexes* et dépendances* ainsi que la hauteur des constructions* dans les terrains en pente* sont précisées aux articles 11 et 18 de la présente partie écrite.



Article 2.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Pour chaque deux mètres de longueur de façade le long de la voirie desservante, un logement* est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser quinze unités de logement* par bâtiment.

Article 2.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d’emplacements de stationnement pour automobiles destiné au logement* à réaliser sur la parcelle* est d’au moins :

- un emplacement et demi par unité de logement*
- un emplacement par logement intégré*
- un emplacement pour quatre logements* étudiant

Pour le calcul du nombre d’emplacements, les chiffres sont arrondis à l’entier supérieur.

Article 2.7. Scellement du sol

La surface scellée* ne peut dépasser 80% de la surface totale de la parcelle*.

Article 3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Résumé des prescriptions du quartier « QE MIX-v » à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE MIX-v »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.3.1)	Avant (art.3.1.1)	Bande d'alignement, sinon entre 1m et 6m
	Latéral (art.3.1.2)	0m ou min 3m
	Arrière (art.3.1.3)	Min 8m
	Distances entre constructions (art.3.1.4)	Min 6m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.3.2)	Typologie (art.3.2.1)	Isolé, jumelé, ou groupé en bande
	Profondeur max des constructions (art.3.2.2)	Unifamilial : 12m Bifamilial, plurifamilial : 14m Autres : 20m Sous-sol : 18m
	Bande de construction (art.3.2.3)	Terrain plat : 25m depuis la limite domaine public/privé Terrain en pente : 15m depuis la façade avant et 18m pour le sous-sol
Nombre max de niveaux (art.3.3)		2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + 1 sous-sol
Hauteur max des constructions (art.3.4)	Corniche	7m
	Acrotère	8m bas et 11m haut (étage en retrait)
	Faîtage	12,5m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.3.5)		6 unités 1 logt / 3m longueur façade avant
Emplacements de stationnement (art.3.6)		Min 1,5 pl./logt
Scellement du sol (art.3.7)		Max 70%

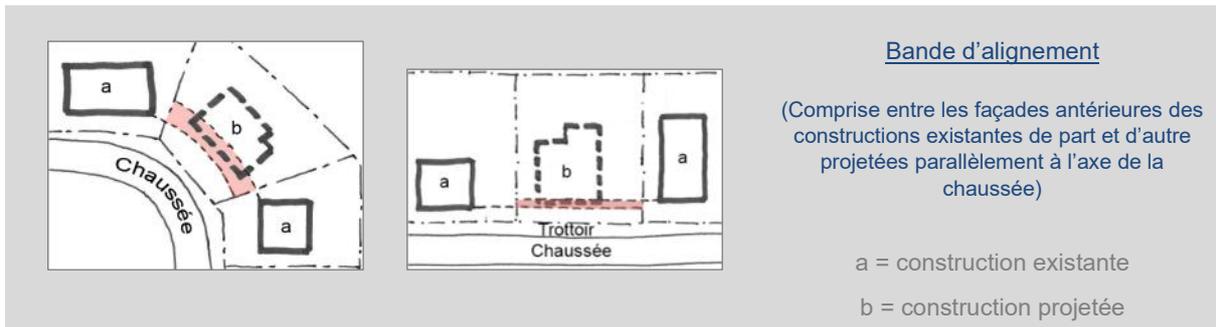
Article 3.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 3.1.1. Recul* avant

Sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter, ainsi que sous conditions que la visibilité soit garantie, les façades antérieures des constructions principales* doivent être implantées :

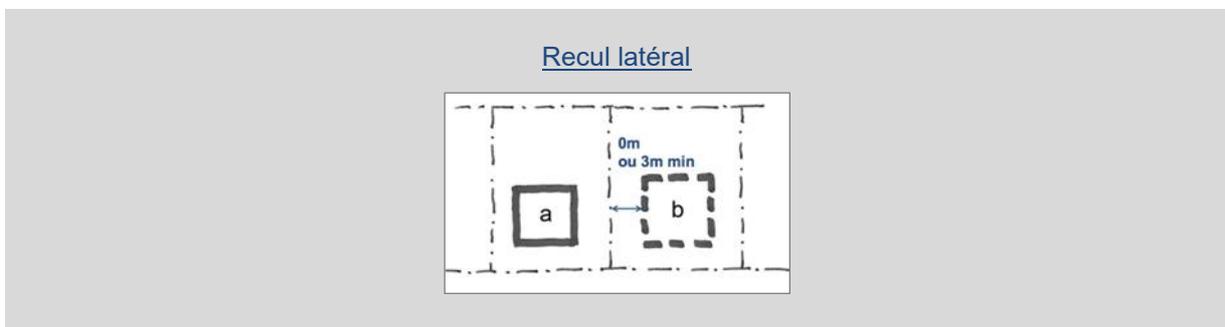
- en respectant un recul avant de un mètre au minimum et de six mètres au maximum, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante), en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;
- dans la *bande d'alignement* formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie. Si la bande d'alignement se situe au-delà de six mètres, un recul avant de un mètre au minimum et de six mètres au maximum, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante), est autorisé.

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



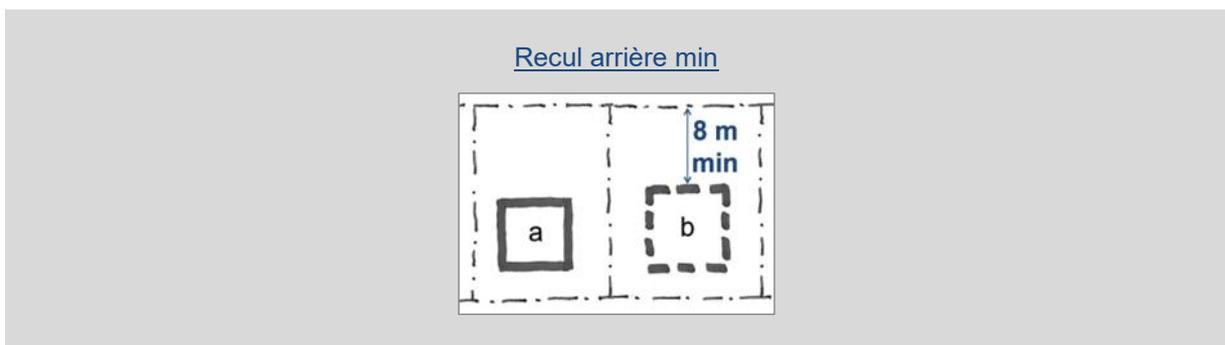
Article 3.1.2. Recul* latéral

Le *recul* latéral* des constructions principales* est soit nul, soit au minimum de trois mètres.



Article 3.1.3. Recul* arrière

Le *recul* arrière* minimum des constructions principales* est de huit mètres.



Article 3.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire minimum entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de six mètres.

Article 3.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol

Article 3.2.1. Type des constructions*

Les maisons d'habitation unifamiliales* et bifamiliales* peuvent être isolées, jumelées* ou groupées en bande*.

Seules les maisons d'habitation plurifamiliales* isolées sont autorisées.

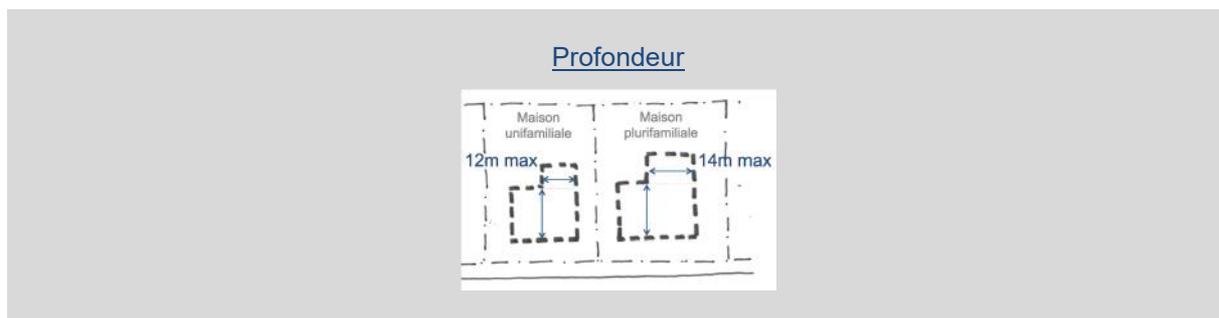
La surface de vente* autorisée pour les activités de commerce est limitée à 1.000 m² par immeuble bâti.

Article 3.2.2. Profondeur* des constructions*

La *profondeur** des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- douze mètres pour les maisons unifamiliales*
- quatorze mètres pour les maisons bifamiliales* et plurifamiliales*
- vingt mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiment réservés à d'autres fonctions que l'habitat, excepté pour les bâtiments à fonction agricole pour lesquels la profondeur n'est pas limitée.

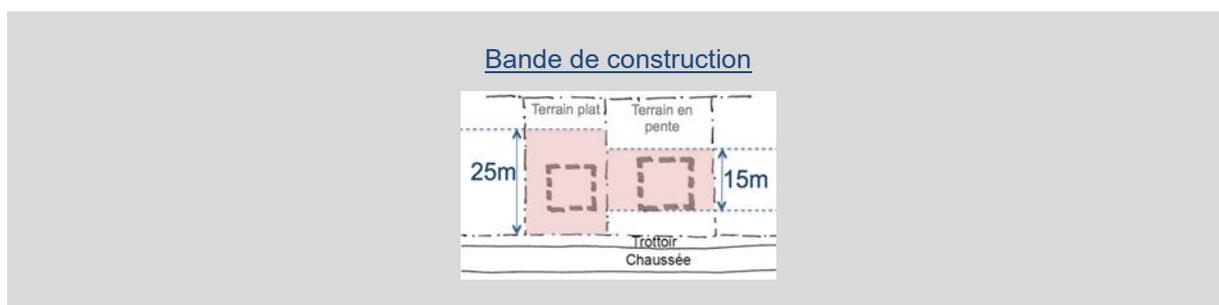
La *profondeur** des constructions principales* en sous-sol est limitée à dix-huit mètres. Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 18.



Article 3.2.3. Bande de construction

Les constructions principales* hors-sol et annexes* accolées doivent être implantées :

- en cas de terrain plat*, dans une *bande de vingt-cinq mètres* depuis la limite entre domaine public et domaine privé
- en cas de terrain en pente*, dans une *bande de quinze mètres* à partir de la façade sur voie desservante* pour les parties hors-sol et dans une bande de dix-huit mètres pour les parties situées en sous-sol.



Article 3.3. Nombre de niveaux*

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

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 15 de la présente partie écrite.

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins* admissibles.

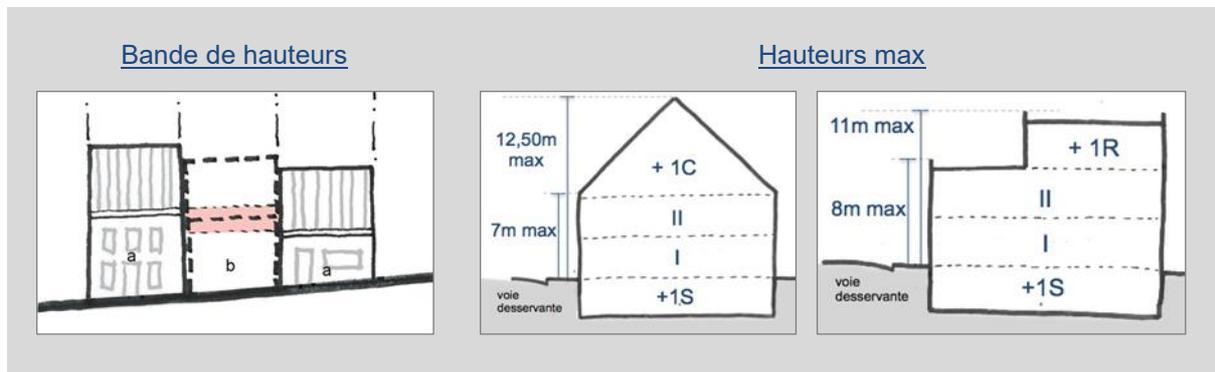
Article 3.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur de corniche*, ou d'acrotère* bas en cas de toiture plate, des constructions principales*, doit être située dans la *bande de hauteurs* formée par le prolongement de chacune des deux corniches ou acrotères* bas des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la corniche ou acrotère* de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.

La *hauteur maximale* admissible des constructions principales* est de :

- sept mètres à la corniche*
- huit mètres à l'acrotère* bas et onze mètres à l'acrotère* haut (sur étage en retrait*)
- douze mètres cinquante au faîtage*.

La hauteur des annexes* et dépendances* ainsi que la hauteur des constructions* dans les terrains en pente* sont précisées aux articles 11 et 18 de la présente partie écrite.



Article 3.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Pour chaque trois mètres de longueur de façade le long de la voirie desservante, au maximum un logement* est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser six unités de logement* par bâtiment, sauf dans la localité de Roullingen où le nombre maximum d'unités de logement* par bâtiment est de trois.

Article 3.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement pour automobiles destiné au logement* à réaliser sur la parcelle* est d'au moins :

- un emplacement et demi par unité de logement*
- un emplacement par logement intégré*
- un emplacement pour quatre logements* étudiant

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Article 3.7. Scellement du sol

La surface scellée* ne peut dépasser 70% de la surface totale de la parcelle*.

Article 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »

Résumé des prescriptions du quartier « QE BEP » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE BEP »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.4.1)	Recul avant (art.4.1.1)	Libre
	Recul latéral (art.4.1.2)	Min 3m (sauf accolé)
	Recul arrière (art.4.1.3)	Min 5m
	Distances entre constructions (art.4.1.4)	Min 6m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.4.2)		/
Nombre max de niveaux (art.4.3)		4 + 2 sous-sols
Hauteur max des constructions (art.4.4)	Acrotère	16m
	Faîtage	16m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.4.5)		Selon besoins
Emplacements de stationnement (art.4.6)		Selon besoins

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

Article 4.1.1. Recul* avant

Le *recul* avant* des constructions est défini librement en fonction des besoins.

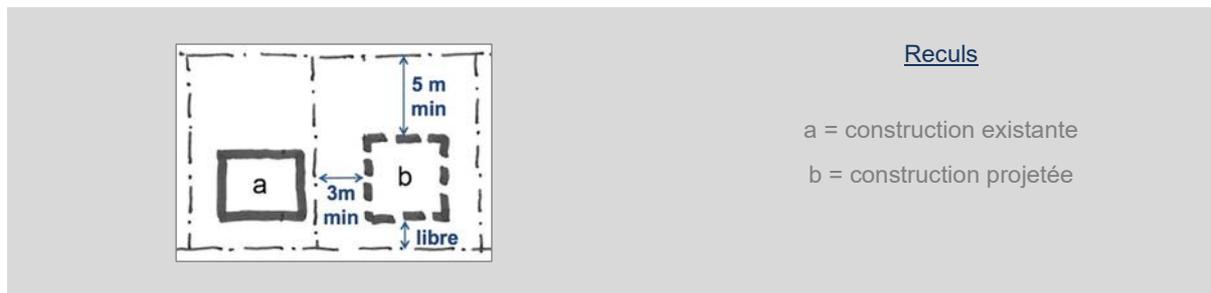
Article 4.1.2. Recul* latéral

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

Il peut être nul si la construction* est accolée à la façade en limite de propriété d'une construction* voisine existante, si ladite façade ne présente aucun percement. Si la construction* voisine n'est pas en quartier « QE BEP », une construction* accolée n'est possible qu'à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier dans lequel se trouve la construction* voisine.

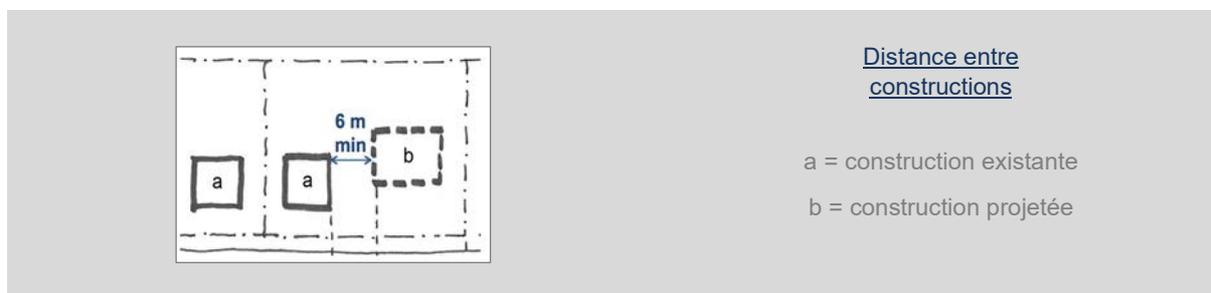
Article 4.1.3. Recul* arrière

Le *recul* arrière* minimum à respecter est de cinq mètres.



Article 4.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La *distance entre constructions** sises sur une même parcelle* est de six mètres au minimum.



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

Sans objet.

Article 4.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux pleins* est limité à quatre.

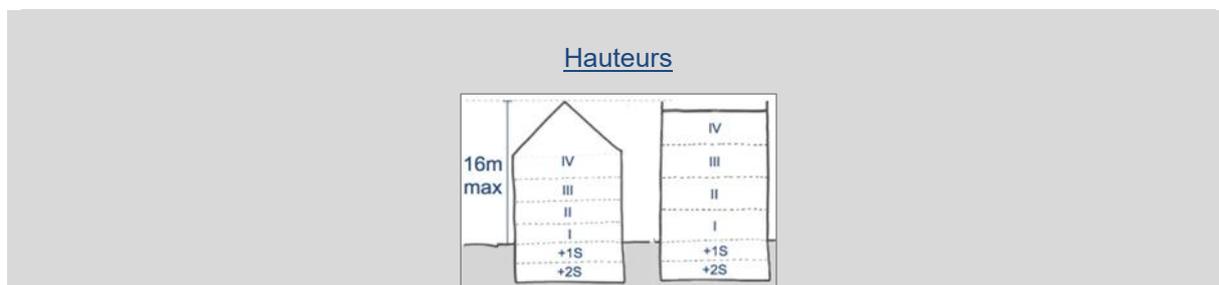
Il peut être ajouté au maximum deux sous-sols au nombre de niveaux pleins* admissibles.

Article 4.4. Hauteurs des constructions*

La *hauteur des constructions** est définie en fonction des besoins de l'installation d'utilité collective, publique, ou d'intérêt général visée.

Elle ne peut excéder seize mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Les pans de toiture doivent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.



Article 4.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Le nombre d'unités de logement* est défini par rapport au besoin concret, à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Article 4.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est défini en fonction des besoins spécifiques des bâtiments et équipements autorisés.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Article 5. Quartier d’espaces publics « QE BEP-ep »

Résumé des prescriptions du quartier « QE BEP-ep » à titre indicatif :

Type de prescription	« QE BEP-ep »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.5.1)	Libre
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.5.2)	Constructions et aménagements d'utilité collective
Nombre max de niveaux (art.5.3)	1
Hauteur max des constructions (art.5.4)	Acrotère
	Faîtage
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.5.5)	Logements interdits
Emplacements de stationnement (art.5.6)	Selon besoins
Scellement du sol (art.5.7)	Max 50%

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

Les reculs* et les distances à observer entre les constructions* sont libres.

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

Ce quartier est réservé aux aménagements publics, collectifs ou d'intérêt général (ex. parcs, aires de jeux, etc.). Il peut comprendre des constructions liées à ces aménagements (ex. kiosque, pavillon, mur d'escalade, bassin de rétention, etc.).

Article 5.3. Nombre de niveaux*

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

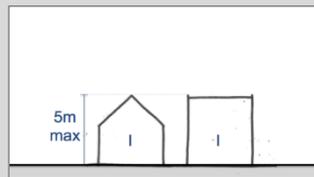
Article 5.4. Hauteurs des constructions*

La *hauteur des constructions** est définie en fonction des besoins publics, collectifs ou d'intérêt général visés.

Elle ne peut excéder cinq mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Les pans de toiture doivent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.

Hauteurs



Article 5.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Tout logement y est interdit.

Article 5.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est défini en fonction des besoins spécifiques des constructions et aménagements autorisés.

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

Article 5.7. Scellement du sol

La surface scellée* ne peut dépasser 50% de la surface totale de la parcelle*.

Article 6. Quartier d'activités économiques « QE ECO »

Le quartier « QE ECO » se compose de trois sous-quartiers :

- le sous-quartier « QE ECO-c1 » destiné à accueillir des activités économiques à caractère communal
- le sous-quartier « QE ECO-r », destiné à accueillir des activités économiques à caractère régional
- le sous-quartier « QE ECO-n », destiné à accueillir des activités économiques à caractère national.

Résumé des prescriptions du quartier « QE ECO » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE ECO-c1 »	« QE ECO-r »	« QE ECO-n »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.6.1)	Recul avant	Min 6m		
	Recul latéral	≥ ½ hauteur corniche ou acrotère (et min 4m)		
	Recul arrière	Min 6m		
	Distance entre constructions	Min 8m		
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.6.2)		/		
Nombre max de niveaux (art.6.3)		Libre, max 2 sous-sols		
Hauteur max des constructions (art.6.4)	Acrotère	12m	15m	
	Corniche / Faîtage	11m à la corniche/ 12m au faitage	15m	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.6.5)		2 logements de service		
Scellement du sol (art.6.6)		Max 90%		
Emplacements de stationnement (art.6.7)		Activités industrielles et d'artisanat : min 1 pl./100m ² SCB		

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

Article 6.1.1. Recul* avant

Le *recul* avant* minimum à respecter est de six mètres.

Article 6.1.2. Recul* latéral

Le *recul* latéral* des constructions* doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche* ou à l'acrotère* de la construction* projetée, avec un minimum de quatre mètres.

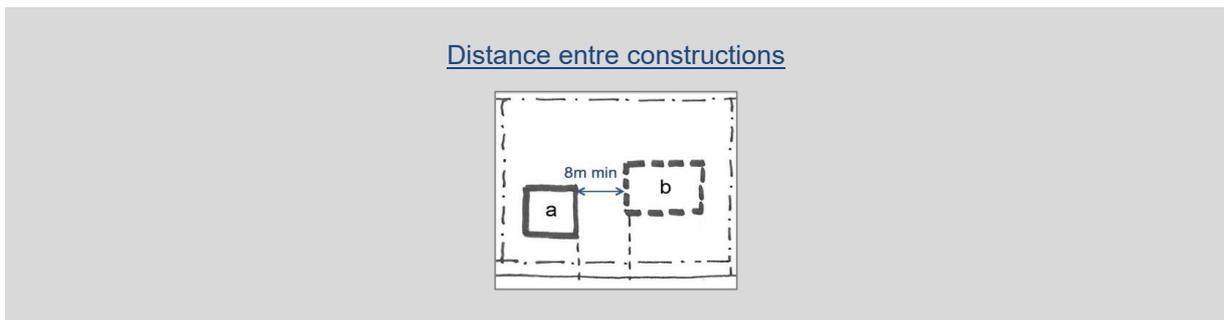
Article 6.1.3. Recul* arrière

Le *recul* arrière* minimum à respecter est de six mètres.



Article 6.1.4. Distances à observer entre les constructions

La *distance entre les constructions** hors sol non accolées et situées sur une même parcelle est de huit mètres au minimum, calculée au point le plus rapproché entre les constructions*.



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

Les locaux administratifs des activités sont à réaliser le long de la voie desservante*, et/ou le plus proche possible de l'accès au terrain.

Article 6.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux pleins* n'est pas limité.

Le nombre de niveaux* en sous-sol est limité à deux.

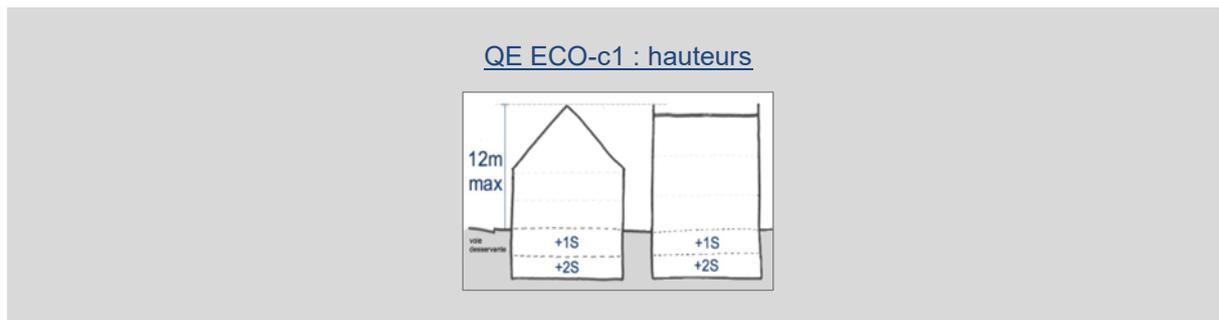
Article 6.4. Hauteurs des constructions*

La *hauteur des constructions** est définie en fonction des besoins de l'activité et doit garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti proche.

Dans le sous-quartier « QE ECO-c1 », la hauteur maximale des constructions* est de :

- onze mètres à la corniche*
- douze mètres à l'acrotère*

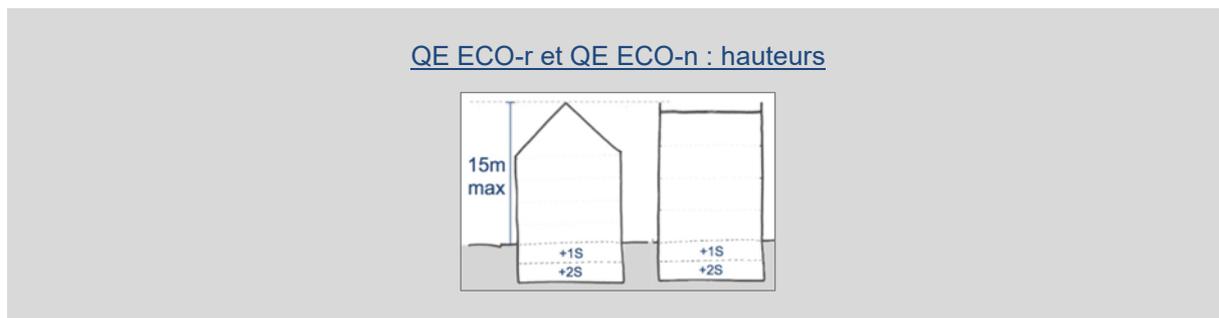
- douze mètres au faîtage*.



Dans les sous-quartiers « QE ECO-r » et « QE ECO-n », la hauteur maximale des constructions* est de :

- quinze mètres à l'acrotère*
- quinze mètres au faîtage*
- les pans de toiture doivent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.

Le bourgmestre peut autoriser des superstructures (cheminées, cabanon pour ascenseur et montecharges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales requises, si les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.



Article 6.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Les logements sont interdits, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Au maximum un logement de service est autorisé par bâtiment.

Article 6.6. Emplacements de stationnement

Pour les activités industrielles et d'artisanat, le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour automobiles requis est de un emplacement par tranche de 100m² de surface construite brute.

Pour les entreprises situées en zone d'activités économiques régionale et nationale, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être inférieur à 1 emplacement par tranche de 100m² de surface construite brute. Il est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'entreprise, une étude y relative pourra être exigée.

Article 6.7. Scellement du sol

La surface scellée* ne peut dépasser 90% de la surface totale de la parcelle*. Les surfaces non scellées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement ni comme surface de stockage.

Article 7. Quartier spécial Château « QE SPEC-1 »

Résumé des prescriptions du quartier « QE SPEC-1 » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE SPEC-1 »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.7.1)	Reculs avant et latéraux	Au cas par cas – ne pas nuire à la valeur historique
	Recul arrière	
Type et disposition des constructions hors sol et soussol (art.7.2)		/
Nombre max de niveaux (art.7.3)		Ne pas nuire à la valeur historique
Hauteur max des constructions (art.7.4)	Corniche	Existant ou hauteurs inférieures aux constructions voisines et au château
	Acrotère	
	Faîtage	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.7.5)		Sans objet
Emplacements de stationnement (art.7.6)		Selon besoins

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

Les reculs* seront décidés au cas par cas dans l'intérêt du projet développé et sans préjudice de l'utilisation du sol des terrains limitrophes, et sous réserve de ne pas nuire à la valeur historique du château.

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

Sans objet.

Article 7.3. Nombre de niveaux*

Sous réserve de ne pas nuire à la valeur historique du château, le nombre de niveaux* n'est pas limité.

Article 7.4. Hauteurs des constructions*

Les hauteurs du château existant doivent dominer leur environnement bâti. La hauteur de nouvelles constructions* ne peut dépasser les hauteurs du château existant ni celles des constructions* voisines.

Article 7.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Sans objet.

Article 7.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d’emplacements de stationnement à réaliser est défini en fonction des besoins spécifiques des activités autorisées. L’estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation des différents bâtiments et équipements afin de mutualiser les emplacements.

Article 8. Quartier de sport et de loisirs « QE REC »

Le quartier « QE REC » se compose de deux sous-quartiers :

- le sous-quartier « QE REC-1 » destiné à accueillir des équipements de loisirs à l'exclusion de tout équipement de séjour
- le sous-quartier « QE REC-2 », destiné à accueillir des équipements sportifs et touristiques ainsi que des équipements de séjours exclusivement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Résumé des prescriptions du quartier « QE REC » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE REC-1 »	« QE REC-2 »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.8.1)	Reculs avant, latéral et arrière (art.8.1.1)	Min 5m	
	Distance entre constructions (art.8.1.2)	/	
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.8.2)		/	
Nombre max de niveaux (art.8.3)		1	2
Hauteur max des constructions (art.8.4)	Corniche	/	7m
	Acrotère	5m	8m
	Faîtage	5m	13m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.8.5)		Sans objet	
Emplacements de stationnement (art.8.6)		Selon besoins	

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

Article 8.1.1. Reculs* avant, latéral et arrière

Les *reculs* minimum avant, latéraux et arrière* à respecter sont de cinq mètres.



Article 8.1.2. Distances à observer entre les constructions*

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 8.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de *niveaux pleins** est limité à :

- un niveau dans le sous-quartier « QE REC-1 »
- deux niveaux dans le sous-quartier « QE REC-2 ».

Article 8.4. Hauteurs des constructions*

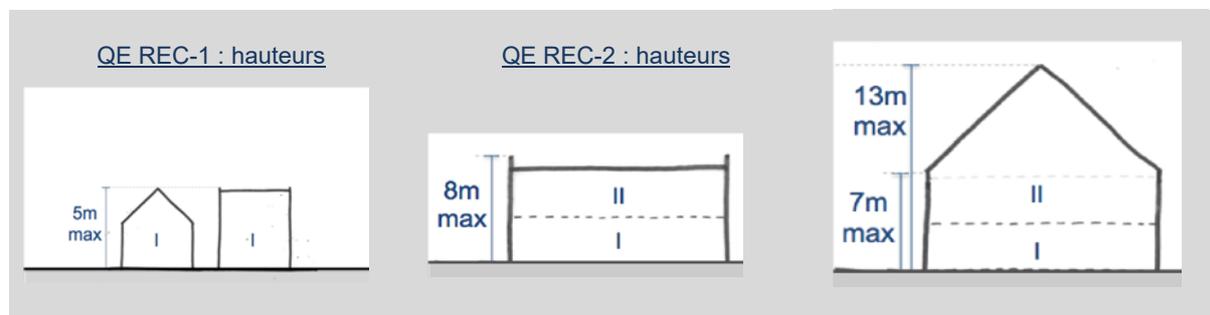
La hauteur des constructions* est définie en fonction des besoins des équipements autorisés et doit garantir une intégration harmonieuse de toute construction* dans son espace bâti et naturel proche.

Dans le sous-quartier « QE REC-1 », la *hauteur des constructions** ne peut excéder cinq mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur de la corniche doit être inférieure à celle du faite pour que les pans de toiture puissent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.

Dans le sous-quartier « QE REC-2 », la *hauteur des constructions** ne peut excéder :

- sept mètres à la corniche*
- huit mètres à l'acrotère*
- treize mètres au faîtage*



Article 8.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Sans objet.

Article 8.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est défini en fonction des besoins spécifiques des bâtiments et équipements autorisés.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

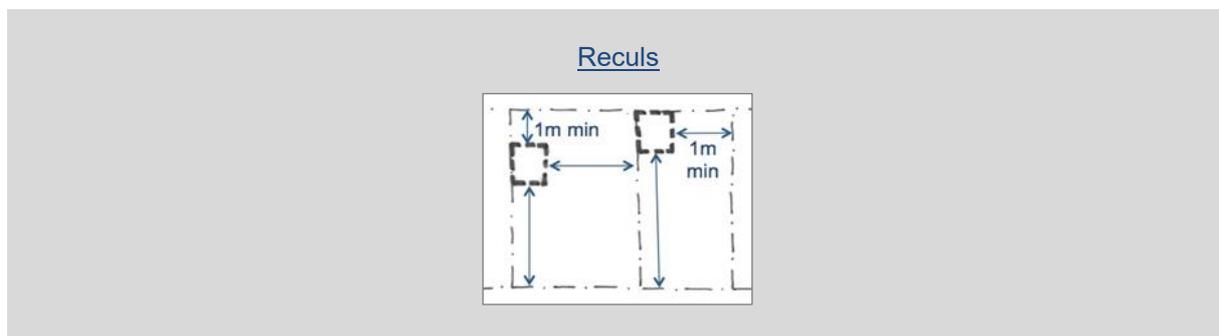
Article 9. Quartier de jardins familiaux « QE JAR »

Résumé des prescriptions du quartier « QE JAR » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE JAR »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions* (art.9.1)		Peut être accolé sur au moins 1 limite et min 1m pour les autres limites
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.9.2)		Constructions légères* + max 1 abri de jardin de max 12m ²
Nombre max de niveaux (art.9.3)		1
Hauteur max des constructions (art.9.4)	Acrotère	Max 3m
	Faîtage	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.9.5)		/
Emplacements de stationnement (art.9.6)		Interdit

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

Toute construction* peut être accolée sur au moins une des limites de parcelle* et respecter un *recul** *minimum* de un mètre par rapport aux autres limites.



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

Les constructions légères* sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle* individuelle dont la surface d'emprise au sol* ne peut pas dépasser 12m².

Article 9.3. Nombre de niveaux*

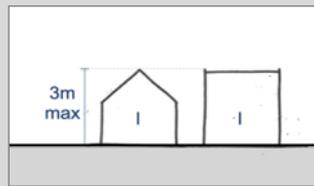
Le nombre de niveaux pleins* est limité à un. Les niveaux situés en sous-sol sont interdits.

Article 9.4. Hauteurs des constructions*

La *hauteur* au faitage*, ou à l'acrotère*, des constructions* ne peut excéder trois mètres.

Les pans de toiture doivent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.

Hauteurs



Article 9.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Sans objet.

Article 9.6. Emplacements de stationnement

Le stationnement est interdit. Seul le déchargement de matériel est autorisé.

CHAPITRE 2 : RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

Sommaire des règles communes :

- Article 10 – Aménagement des marges de reculement
- Article 11 – Annexes, dépendances et communs
- Article 12 – Emplacements de stationnement
- Article 13 – Implantation des constructions en seconde position
- Article 14 – Aspects des constructions et intégration dans leur environnement
- Article 15 – Aménagement des combles et étages en retrait
- Article 16 – Toitures
- Article 17 – Antennes et récepteurs paraboliques
- Article 18 – Terrains en pente
- Article 19 – Nombre d'unités de logements et d'unités non dédiées au logement par bâtiment
- Article 20 – Autorisation de lotissement
- Article 21 – Dérogations

Article 10 – Aménagement des marges de reculement

Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l'espace public doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.), à l'exception des chemins d'accès aux garages et à la construction principale*, des cours, terrasses*, des annexes*, dépendances* et communs*.

Article 11 – Annexes, dépendances et communs

- a) Les annexes* et dépendances* accolées à une construction principale* doivent respecter une hauteur maximum hors tout égale à la hauteur du niveau fini du premier étage de la construction principale* plus 0,80 mètre.
- b) La hauteur des annexes* et dépendances* isolées est limitée à :
 - trois mètres à la corniche*
 - trois mètres cinquante à l'acrotère*
 - trois mètres cinquante au faîtage*.
- c) Seules les dépendances*, hors piscines couvertes, peuvent dépasser la bande de construction et s'inscrire dans les reculs* fixés pour chacun des quartiers existants, et ceci uniquement dans les marges de reculement arrière et latérales. Elles doivent être implantées en retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites de parcelle*. Les constructions* ne dépassant pas douze mètres carrés de surface construite brute* peuvent être implantées en limite de parcelle*.
- d) Les garages et carports sont autorisés dans les reculs latéraux sous réserve de rester dans la bande de construction définie pour les constructions principales.
- e) La surface construite brute* totale de toutes les dépendances* isolées est limitée à 7,5% de la surface totale de la parcelle*.
- f) Les communs* doivent respecter un recul* de vingt-cinq mètres minimum par rapport à tout logement* autre que le logement de leur exploitant, sans préjudice des lois et règlements qui s'appliquent par ailleurs.

Article 12 – Emplacements de stationnement

- a) Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-u » et « QE MIX-v » :
- les emplacements de stationnement pour véhicules requis pour un bâtiment doivent être situés à l'intérieur de la bande de construction dudit bâtiment ;
 - dans une façade sur voie publique* desservante *, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de six mètres.
- b) Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m². Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante.

Article 13 – Implantation en seconde position

Les constructions principales* implantées en seconde position par rapport à la voie desservante* sont interdites.

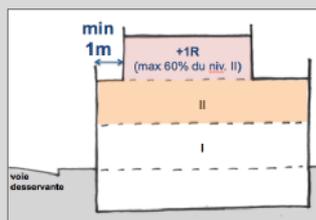
Article 14 – Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- a) Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain proche, peut être refusé.
- b) Les façades des constructions* principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teinte claire. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments de modénature. Dans les quartiers « QE BEP », « QE ECO », « QE REC » et « QE JAR » les constructions* peuvent être couvertes d'un bardage bois sur l'ensemble des façades. Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,...) sont interdits.
- c) Les balcons*, terrasses* et loggias* doivent avoir une profondeur minimale d'1,50m et respecter tous les reculs prescrits pour la construction principale.

Article 15 – Combles et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un étage au maximum est autorisé dans les combles*, et les pièces aménagées sous combles* destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement* du niveau inférieur.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, un *étage en retrait** peut être prévu, en respectant un recul* minimum de 1 mètre par rapport à la façade sur voie desservante*.
- c) La surface construite brute* sous comble* ou de l'étage en retrait* doit être inférieure ou égale à 60% de la surface construite brute* de l'étage auquel elle se superpose.

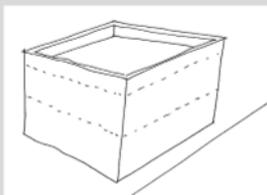
Étage en retrait



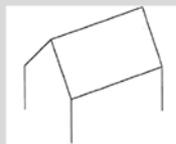
Article 16 – Toitures

- Seules les toitures plates et toitures à versants sont autorisées.
- Les *toitures plates* doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.
- Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre 33° et 42°. Elles peuvent présenter deux à quatre versants continus. Les *toitures à deux versants* sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique. Les *croupes ou demi-croupes* surplombant les murs pignons sont autorisées. Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante, ou de raccord exact avec une toiture mansardée existante sur une construction accolée.
- Les toits doivent être couverts de matériaux de forme plate, de teinte gris anthracite, et de texture mate.
- La surface cumulée des ouvertures dans une toiture à versants est limitée à 20% du total de la toiture. Les ouvertures doivent respecter une distance minimale d'un mètre de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faîte. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.
- Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre 10cm et 30cm, de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

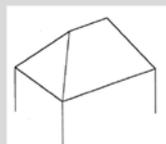
Maison à toiture plate



Toiture à 2 versants (en bâtière)



Toiture à croupe



Toiture à 2 versants et demi-croupe



Article 17 – Antennes et récepteurs paraboliques

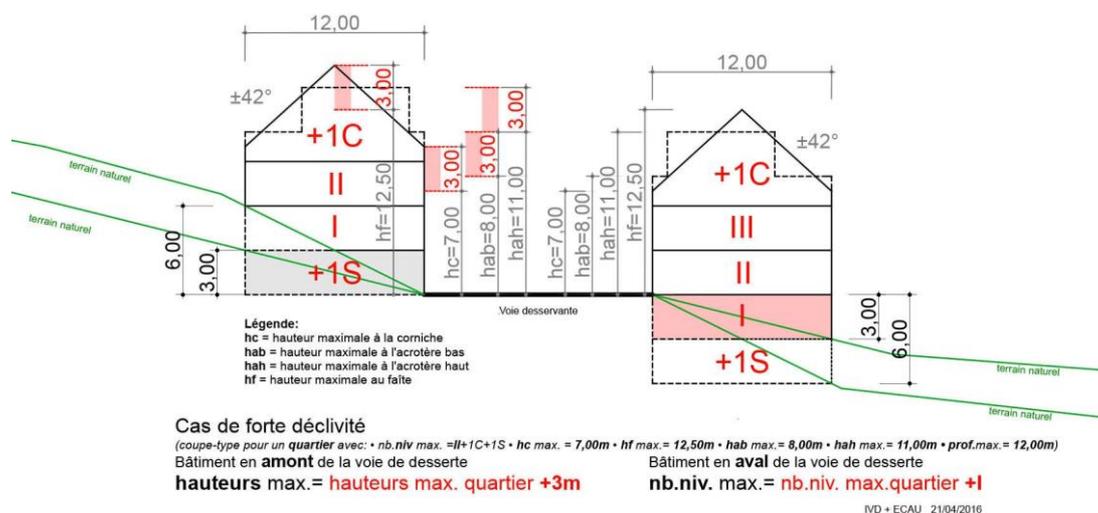
- L'installation des antennes et récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.
- La distance entre les antennes isolées et les constructions* adjacentes ou le domaine public doit correspondre, au moins, à la hauteur finie de l'antenne montée.

Article 18 - Terrains en pente

Article 18.1. Calcul des hauteurs

Dans les quartiers « QE BEP-ep », « QE REC », « QE SPEC » et « QE ECO », les constructions* réalisées en recul de plus de dix mètres par rapport à la limite de la voie desservante* en terrain à forte ou très forte déclivité* doivent mesurer les hauteurs par rapport au terrain naturel, en considérant comme niveau de référence le niveau moyen pris au milieu des façades perpendiculaires à la pente.

Article 18.2. Construction en terrain à forte déclivité



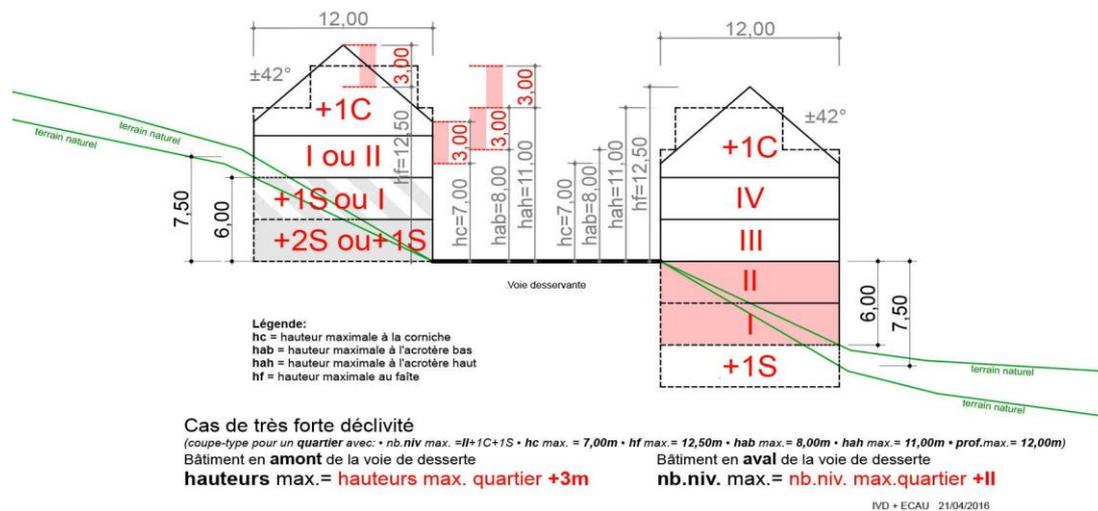
- En amont de la voie desservante*

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en amont de la voie desservante*, il peut être ajouté une valeur de trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte, ou pour l'acrotère* bas et l'acrotère* haut.

- En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en aval de la voie desservante*, il peut être ajouté un niveau au nombre de niveaux* admissibles pour le quartier, à condition que ce niveau puisse être considéré comme niveau plein* et soit réalisé en contrebas de la voie desservante*.

Article 18.3. Construction en terrain à très forte déclivité



- En amont de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en amont de la voie desservante*, il peut être ajoutée une valeur des trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faite, ou pour l'acrotère* bas et l'acrotère* haut.

- En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en aval de la voie desservante*, il peut être ajouté deux niveaux au nombre de niveaux* admissibles pour le quartier, à condition que ces niveaux puissent être considérés comme niveaux pleins* et soient réalisés en contrebas de la voie desservante*.

Article 18.4. Construction en terrain à déclivité abrupte

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v » et « QE MIX-u », toute construction principale est interdite en terrain à déclivité abrupte, à l'exception des parcelles* desservies par la rue de la Fontaine ou par la Grand-rue, où les règles des constructions des terrains à très forte déclivité sont à respecter.

Le ou les niveaux les plus bas en altitude, qui seraient à classer comme niveau plein puisque sortant de plus de la moitié du terrain naturel, mais qui dépassent les deux niveaux supplémentaires permis dans la situation « aval » à l'article 17.3, sont non aménageables et à réaliser comme tels.

Article 19 – Nombre d'unités de logement et d'unités non dédiées au logement par bâtiment

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est à calculer en comptant comme équivalente à une unité de logement :

- au maximum trois chambres pour étudiants ou chambres meublées ;
- une unité dédiée à une fonction autre que le logement et autorisée par le présent règlement, unité comprenant au plus trois pièces et les locaux sanitaires requis et ne dépassant pas une surface construite brute de 200m².

Article 20 – Autorisation de lotissement

- a) Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.
- b) Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum deux ares en cas de maison unifamiliale* et de minimum quatre ares en cas de maison bifamiliale* ou plurifamiliale* ;
 - la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins six mètres en « QE HAB-1 » et « QE MIX-v », et d'au moins quatre mètres cinquante en « QE MIX-u » ;
 - si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
 - tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Article 21 – Dérogations

- a) En cas de transformation d'une construction existante*, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction, le bourgmestre peut autoriser de déroger à certaines règles du quartier concerné et aux prescriptions communes, pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général dûment justifiées ;
- b) La dérogation peut concerner les reculs de la construction sur les limites de terrain, les distances entre constructions, la bande de construction, les profondeurs et hauteurs de construction, ainsi que la proportion de surface scellée ;
- c) La dérogation ne peut concerner la typologie de construction autorisée par quartier (uni-, bi-, ou plurifamiliale), de même que le type d'implantation (isolée, jumelée ou en bande), le nombre de niveaux et le nombre d'unités de logements par construction ;
- d) A l'appui d'une demande de dérogation, le bourgmestre peut exiger une étude des ombres (propres et portées) et une présentation 3D du projet de construction présentant son impact sur son environnement.
- e) Des constructions accueillant des activités autres que l'habitat, ainsi que l'aménagement de pièces pour le séjour prolongé de personnes, peuvent être autorisées en seconde position, dans des conditions à fixer au cas par cas, sans préjudice de l'utilisation du sol des terrains limitrophes.
- f) En cas de transformation, agrandissement ou rénovation d'une construction existante, seules les parties de la construction faisant l'objet des travaux doivent respecter les règles du présent PAP.

CHAPITRE 3 : DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE

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

- règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Ces définitions sont reprises ci-après et sont complétées par les définitions au titre inscrit en caractère gras :

ACROTÈRE

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

ANNEXE

On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver, ... subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

BALCON

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

CAR-PORT

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

COMBLE

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

COMMUNS

On entend par communs les constructions de type grange, étable, atelier, ... destinées à des activités agricoles ou de petit artisanat, et traditionnellement associées à un corps de logis.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

On entend par construction principale toute construction destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.

CONSTRUCTION LÉGÈRE

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

DÉPENDANCE

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

ÉTAGE EN RETRAIT

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

FAÎTE/FAÎTAGE

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 LA CORNICHE

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 À L'ACROTÈRE

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.

LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

LOGEMENT

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

LOGEMENT INTÉGRÉ

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

LOGGIA

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

LOT

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

MAISON BI-FAMILIALE

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

MAISON EN BANDE

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

MAISON JUMELÉE

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

MAISON PLURIFAMILIALE

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

MAISON UNIFAMILIALE

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

NIVEAU NATUREL DU TERRAIN

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

NOMBRE D'ÉTAGES

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

NOMBRE DE NIVEAUX

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds 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.

NIVEAU PLEIN

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

PARCELLE

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

PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

On entend par profondeur de construction, 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.

RECU

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.

SURFACE CONSTRuite BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias*, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

SURFACE NON AMÉNAGEABLE

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias*, les balcons, les perrons et les seuils.

SURFACE SCELLÉE

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

SURFACE DE VENTE

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

TERRAIN À BÂTIR NET

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

TERRAIN PLAT / TERRAIN EN PENTE

La dénivellation du terrain naturel est mesurée entre le niveau moyen de l'axe de la voie desservante et le niveau* moyen du terrain naturel* sur la façade arrière d'une construction, annexes et dépendances accolées comprises.

On entend par terrain plat un terrain naturel dont la dénivellation est inférieure à 3,00m.

On entend par terrain en pente un terrain à forte déclivité, très forte déclivité ou déclivité abrupte. On entend par :

- forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 3,00m et inférieure à 6,00m ;
- très forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 6,00m et inférieure à 7,50m ;
- déclivité abrupte, une dénivellation du terrain naturel supérieure à 7,50m.

TERRASSE

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

VOIE DESSERVANTE

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

VOIE PUBLIQUE

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