

# COMMUNE DE WINCRANGE



## REFONTE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

#### PARTIE ECRITE

Version du 4 octobre 2024, pour vote du conseil communal



Avis de la Cellule d'Évaluation : 22 novembre 2023

Vote du Conseil communal : 17 octobre 2024

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

Dossier réalisé par :

**4urba**

14 rue Vauban

L-2663 Luxembourg

Tel : + 352 22 02 45

E-mail : [info@4urba.lu](mailto:info@4urba.lu)

Autorisation d'établissement n°1000225/3

**&**

**ANDREA WEIER**

**atelier d'urbanisme et d'architecture du paysage**

10 Am Beiebiert

L-6973 Rameldange

Tel : +352 34 82 82 1

E-mail : [info@bureau-weier.lu](mailto:info@bureau-weier.lu)

Site web : [www.bureau-weier.lu](http://www.bureau-weier.lu)

Autorisation d'établissement n°00096607/1

*Crédits photo page de garde : Commune de Wintrange*

## INDEX

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Chapitre 1. Règles par quartier existant.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| Art. 1. Quartier d’habitation « QE HAB-1 » .....  | 5         |
| Art. 2. Quartier mixte villageois « QE MIX-v » .....                                    | 11        |
| Art. 3. Quartier mixte rural « QE MIX-r ».....  | 17        |
| Art. 4. Quartier de bâtiments et d’équipements publics - Aménagement « QE BEP-a » ..... | 21        |
| Art. 5. Quartier de bâtiments et d’équipements publics – Bâtiment « QE BEP-b » .....    | 23        |
| Art. 6. Quartier de bâtiments et d’équipements publics - Culte « BEP-c » .....          | 29        |
| Art. 7. Quartier de bâtiments et d’équipements publics - Sport « BEP-s » .....          | 30        |
| Art. 8. Quartier d’activités économiques communales « QE ECO-c1a » .....                | 31        |
| Art. 9. Quartier d’activités économiques communales « QE ECO-c1b » .....                | 33        |
| Art. 10. Quartier d’activités économiques régionales sud « QE ECO-r sud ».....          | 35        |
| Art. 11. Quartier d’activités économiques régionales « QE ECO-r nord » .....            | 37        |
| Art. 12. Quartier spécial – Station de service « QE SPEC-a » .....                      | 39        |
| Art. 13. Quartier spécial – Fourniture agricole « QE SPEC-b » .....                     | 41        |
| Art. 14. Quartier spécial – Activités « QE SPEC-c » .....                               | 42        |
| Art. 15. Quartier de jardins familiaux « QE JAR ».....                                  | 45        |
| <br>  |           |
| <b>Chapitre 2. Règles communes à l’ensemble des quartiers existants.....</b>            | <b>46</b> |
| Art. 16. Aménagement des marges de reculement .....                                     | 46        |
| Art. 17. Distance entre constructions principales .....                                 | 46        |
| Art. 18. Emplacements de stationnement.....   | 46        |
| Art. 19. Piscines .....   | 46        |
| Art. 20. Dépendances et constructions agricoles.....                                    | 47        |
| Art. 21. Véranda, jardin d’hiver et verrière .....                                      | 49        |
| Art. 22. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement.....           | 49        |
| Art. 23. Combles aménagés et étages en retrait .....                                    | 49        |
| Art. 24. Toitures .....   | 50        |
| Art. 25. Clôtures et murs .....   | 51        |
| Art. 26. Antennes et récepteurs paraboliques.....                                       | 51        |
| Art. 27. Terrains en pente* .....   | 52        |
| Art. 28. Constructions existantes .....   | 52        |
| Art. 29. Autorisation de lotissement .....  | 53        |
| Art. 30. Dérogations .....  | 53        |
| <br>  |           |
| <b>Chapitre 3. Définitions communes aux règles du PAP-QE.....</b>                       | <b>55</b> |



# Chapitre 1. Règles par quartier existant

## Art. 1. Quartier d'habitation « QE HAB-1 »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE HAB-1 », à titre indicatif*

| Type de prescriptions  |                              | Prescriptions   |
|--|------------------------------|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 1.1.) | Avant                        | Bande d'alignement<br>(sinon entre 6,00 m et 8,00 m)  |
|  | Latéral                      | min. <b>3,00 m</b> , sauf accolé  |
|  | Arrière                      | Min. <b>6,00 m</b>  |
|  | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant  |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 1.2.)            | Typologie                    | Unifamiliale ou bi-familiale, isolée, jumelée ou groupée en bande de max. 2 nouvelles maisons (bandes seulement si accolées à existant) |
|  | Profondeur des constructions | Max. <b>16,00 m</b> au rdc et <b>12,00 m</b> aux étages pour unifamiliale, et<br>Max. <b>14,00 m</b> pour bifamiliale isolée et jumelée |
|  | Bande de construction        | Max. <b>30,00 m</b><br>(Terrains en pente : max.18,00 m)<br>(Terrains à déclivité abrupte : max.10,00 m)                                |
| Nombre de niveaux hors sol et sous-sol (Art. 1.3.)                                 |                              | Max. <b>2 + 1</b> comble aménagé + 1 sous-sol   |
| Hauteur des constructions (Art. 1.4.)  | Corniche                     | Existant si conservé<br>max. <b>7,00 m</b>  |
|  | Faîtage                      | Existant si conservé<br>max. <b>12,50 m</b>   |
|  | Acrotère                     | Existant si conservé<br>max. <b>6,70 m</b>  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 1.5.)  |                              | Existant ou max. <b>2</b><br>ou suivant article 1.8 « Changement d'affectation de fermes protégées »                                    |
| Emplacements de stationnement (Art. 1.6.)  |                              | Min. <b>1</b> couvert parmi ceux requis par logement  |
| Scellement du sol (Art. 1.7.)  |                              | Max. <b>70 %</b>  |
| Changement d'affectation de fermes protégées (Art.1.8.)                            |                              | Respect cour et autres prescriptions<br>Max. <b>1</b> logement / <b>8</b> ml de façade sur voie publique desservante                    |

## Art. 1.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et alignement de façade

### Art. 1.1.1. Recul\* avant

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans la bande d'alignement avant des constructions voisines.

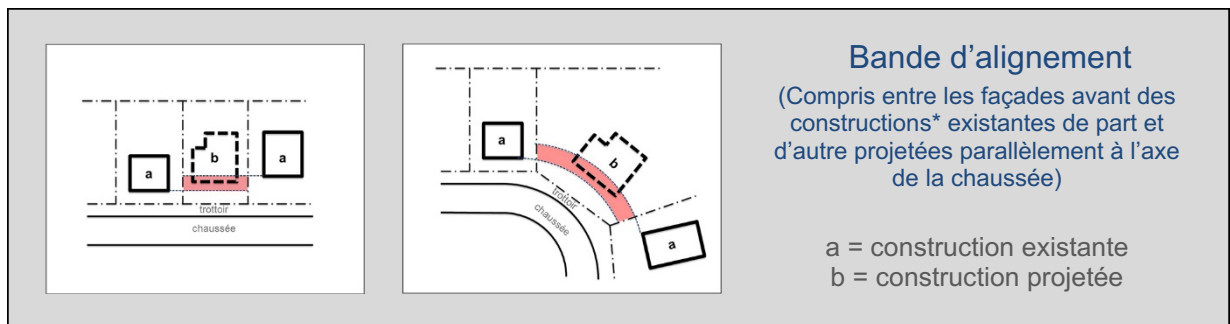
Dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, la façade est à inscrire dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, avec une tolérance de 1,00 m vers l'arrière.

En cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, le recul avant doit être compris entre 6,00m et 8,00 m.

En cas d'alignement ou d'immeuble protégé au niveau communal ou national, le recul avant est à conserver.

Les parties de constructions en sous-sol doivent respecter les reculs définis ci-avant pour les parties hors sol.

Pour les parties de construction comprenant un accès carrossable, le recul avant est d'au moins 6,00 m.

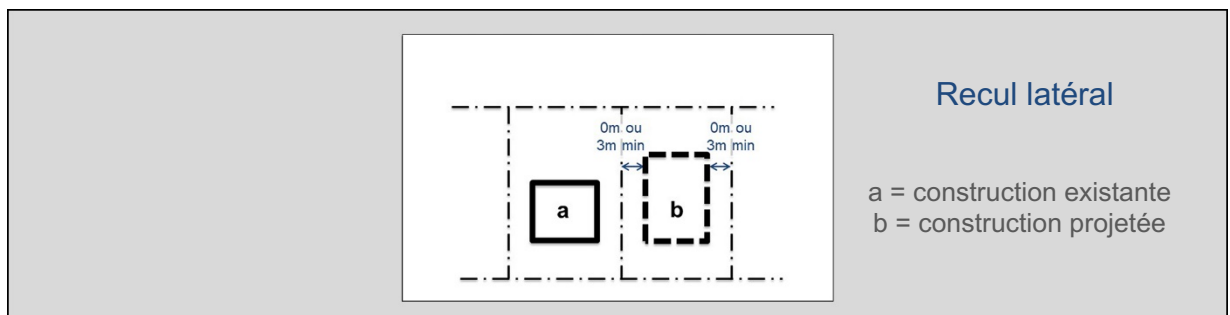


### Art. 1.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral des constructions principales hors-sol et sous-sol :

- est **inscrit** conformément à la **partie graphique du PAG en cas** de démolition/reconstruction de constructions classées au PAG « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver », ou
- est de **minimum 3,00 m**.

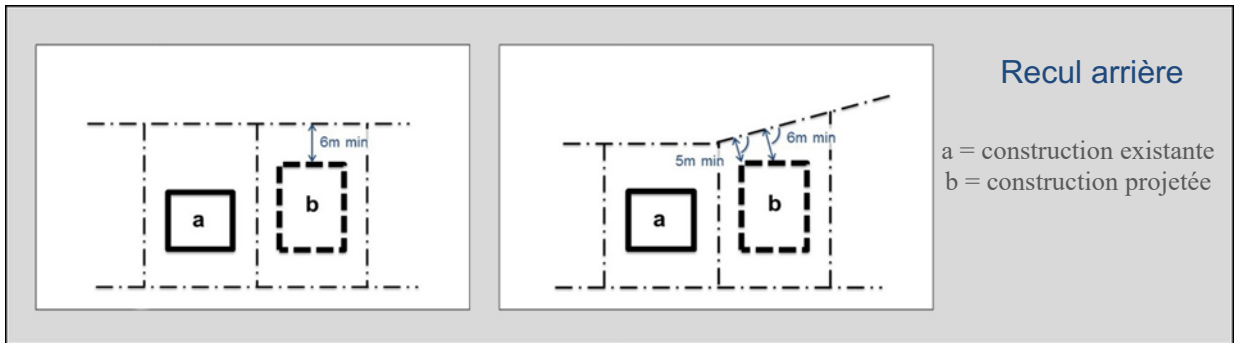
L'implantation en limite de parcelle est admise contre un mur aveugle existant sur la limite de la parcelle voisine.



### Art. 1.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière des constructions principales\* hors-sol et sous-sol :

- est de **minimum 6,00 m**, sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de moins de **5,00 m** de la limite arrière du terrain situé-dans le quartier QE HAB-1.



#### Art. 1.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

### Art. 1.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

#### Art. 1.2.1. Type des constructions\*

Les constructions\* principales\* peuvent être isolées ou jumelées\*.

Le groupement en bande n'est admis que par accollement à une ou plusieurs constructions existantes conservées. Au maximum **deux** nouvelles maisons par bande peuvent être accolées entre elles.

Pour toute nouvelle construction\* principale, la surface construite brute\* dédiée à une fonction autre que l'habitat (crèche privée, kinésithérapeute, etc.) doit être subordonnée à celle dédiée au logement, excepté pour des constructions d'utilité publique.

L'implantation de constructions\* principales\* en **seconde position** est interdite, sauf en cas de changement d'affectation de fermes protégées, suivant article 1.8 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

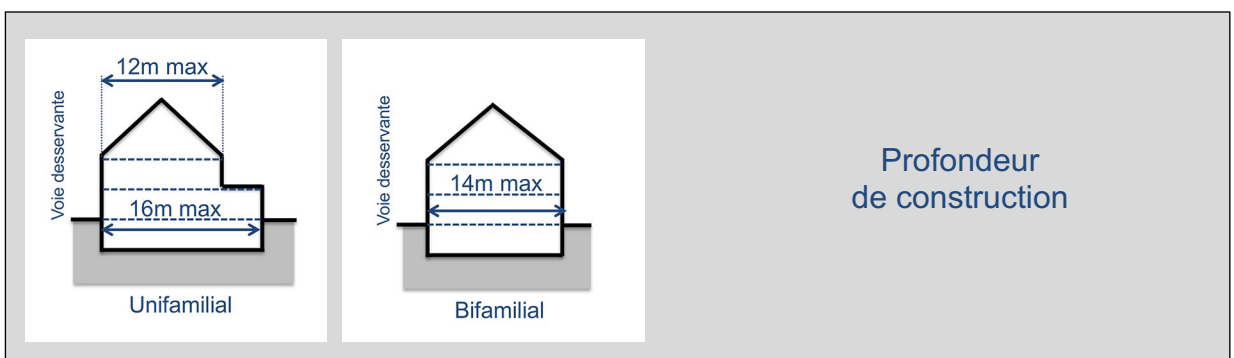
#### Art. 1.2.2. Profondeur\* de construction\*

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

- **12,00 m** pour les étages des maisons unifamiliales\* et à **16,00 m** pour leur rez-de-chaussée
- **14,00 m** uniquement pour les maisons bi-familiales\* isolées et jumelées.

La profondeur\* des constructions en sous-sol doit respecter les règles de profondeur du rez-de-chaussée.

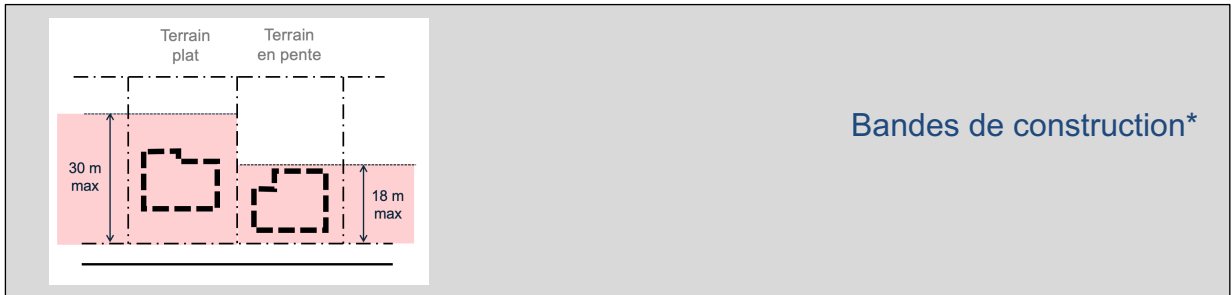
Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 27 « Terrains en pente ».



### Art. 1.2.3. Bande de construction\*

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

- en cas de terrain plat\*, dans une bande\* de **30,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain en pente\*, dans une bande\* de **18,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain à déclivité abrupte\*, dans une bande **10,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé.

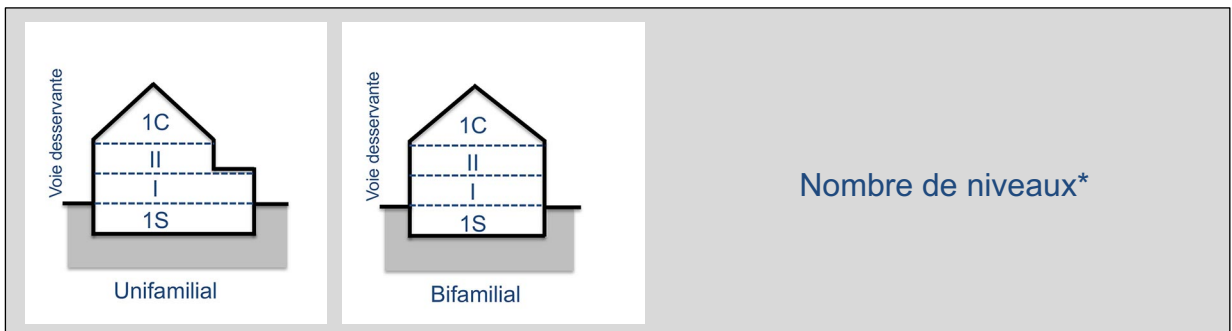


### Art. 1.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

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

**Un** seul niveau supplémentaire destiné à l'habitation est admis dans les combles. (Voir aussi art. 23 « Combles aménagés et étages en retrait »).

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

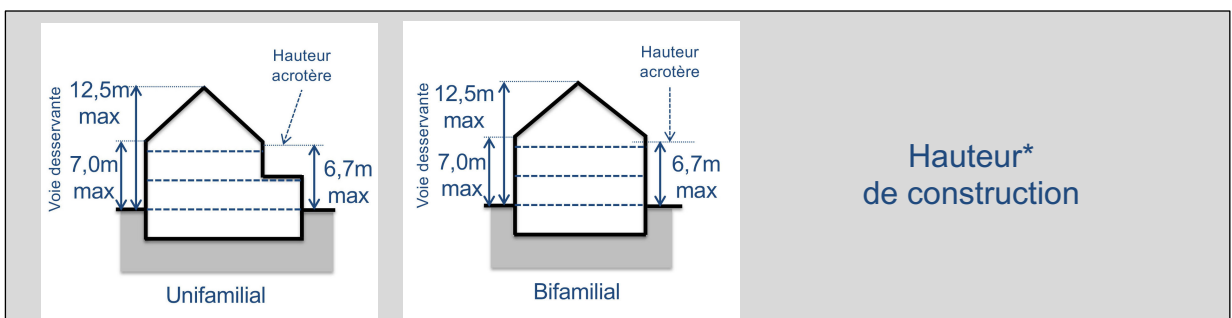


### Art. 1.4. Hauteurs des constructions\*

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

- de **7,00 m** à la corniche\* et de **12,50 m** au faîtage\* et de **6,70 m** à l'acrotère garde-corps non compris.

La hauteur des dépendances\* ainsi que la hauteur des constructions\* dans les terrains en pente\* sont précisées aux articles 20 « Dépendances et constructions agricoles » et 27 « Terrains en pente ».



## Art. 1.5. Nombre d'unités de logement\*

Le nombre d'unités de logement\* par construction principale est limité à **deux** unités.

En cas de changement d'affectation d'une ferme protégée le nombre maximum d'unités de logement se calcule suivant les prescriptions de l'article 1.8 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

## Art. 1.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Parmi les emplacements requis par logement au moins un emplacement doit être couvert. Les carports sont considérés comme emplacements couverts.

L'accès au garage est considéré comme emplacement de stationnement si le recul avant est de minimum **5,00 m**.

Tout emplacement de stationnement doit respecter la bande de construction principale.

Dans une façade sur voie publique\* desservante\*, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de **6,00 m**.

## Art. 1.7. Scellement du sol

La surface scellée\* ne peut dépasser **70 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

## Art. 1.8. Changement d'affectation de fermes protégées

Tout changement d'affectation d'une ferme protégée\* est soumis aux conditions suivantes :

- La demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un **concept d'ensemble** portant sur la ferme, sa cour\* et les éléments y liés spatialement ou fonctionnellement. Ce concept doit démontrer que le changement d'affectation ne limite pas l'accessibilité ni la fonctionnalité ou l'habitabilité des constructions de l'ensemble y compris de celles qui ne sont pas modifiées. Le concept doit indiquer le lotissement projeté.
- Le **nombre de logements\*** ne doit pas dépasser la longueur de façade sur la voie desservante\* publique\*, exprimée en mètres linéaires et divisée par **huit**.
  - o Une seule façade est à considérer par corps de bâtiment.
  - o Le nombre obtenu est arrondi à l'entier supérieur.
  - o Le nombre d'appartements de type studio\* est limité à une unité par maison d'habitation plurifamiliale.
  - o pour le corps de logis principal, **deux** logements au maximum sont admis.
- La **seconde position** pour les bâtiments destinés au séjour prolongé de personnes est admise, s'ils sont conservés :
  - o pour les bâtiments inscrits au PAG comme « construction\* à conserver », « gabarit d'une construction\* existante à préserver » et/ou s'ils présentent un « alignement d'une construction\* existante à préserver »,
  - o ainsi que pour les autres bâtiments faisant partie de la ferme et inscrits au PAG en secteur protégé d'intérêt communal – « environnement construit ».

- En cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en seconde position et inscrit au PAG comme « alignement d'une construction\* existante à préserver » ou comme « gabarit d'une construction\* existante à préserver », si les reculs préconisés par le quartier existant d'implantation ne peuvent pas être respectés, la reconstruction ne pourra pas dépasser l'emprise du bâtiment existant qu'il remplace.
- La cour\* doit servir d'espace commun à tous les logements.
- La cour\* ne doit pas être divisée matériellement et doit constituer un espace commun d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le niveau d'origine du rez-de-chaussée doit être conservé.
- Les emplacements de stationnement ne doivent pas être visibles depuis la rue sauf pour les emplacements visiteurs, au nombre maximum de **trois**, qui peuvent être autorisés dans la cour commune. Les emplacements requis pour l'ensemble des logements doivent être collectifs et en majorité couverts. Au maximum **deux** portes de garage sont admises pour l'ensemble de ces emplacements couverts, la seconde n'étant admise qu'à partir du 2<sup>ème</sup> logement. Sont considérés comme emplacements couverts les annexes existantes ouvertes sur deux côtés au plus.
- Les prescriptions du présent article 1.8 « Changement d'affectation de fermes protégées » priment sur les autres prescriptions de l'article 1 « Quartier d'habitation – QE HAB-1 ».

## Art. 2. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Tableau des principales prescriptions du quartier « QE MIX-v », à titre indicatif

| Type de prescriptions  |                              | Prescriptions   |
|--|------------------------------|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 2.1.) | Avant                        | bande d'alignement ou min. <b>3,00 m</b> / max. <b>6,00 m</b>   |
|  | Latéral                      | min. <b>3,00 m</b> , sauf accolé  |
|  | Arrière                      | Min. <b>6,00 m</b>  |
|  | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant  |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 2.2.)            | Typologie                    | Uni-, bifamiliale et pluri-familiale, isolée, jumelée ou groupée en bande de max. 2 nouvelles maisons (bandes seulement si accolées à existant) |
|  | Profondeur des constructions | Max. <b>16,00 m</b> au rdc et max. <b>14,00 m</b> aux étages  |
|  | Bande de construction        | Max. <b>30,00 m</b><br>(terrains en pente: max.18,00 m)<br>(terrains à déclivité abrupte : max.10,00 m)   |
| Nombre de niveaux hors sol et sous-sol (Art. 2.3.)                                 |                              | Max. <b>2 + 1</b> comble aménagé<br>Sous-sol max <b>1</b>   |
| Hauteur des constructions (Art. 2.4.)  | Corniche                     | Max. <b>7,00 m</b>  |
|  | Faîtage                      | Max. <b>12,50 m</b>   |
|  | Acrotère                     | Max. <b>6,70 m</b>  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 2.5.)  |                              | max. <b>4</b><br>ou suivant article 2.8 « Changement d'affectation de fermes protégées »  |
| Emplacements de stationnement (Art. 2.6.)  |                              | Min. <b>1</b> couvert parmi ceux requis par logement  |
| Scellement du sol (Art. 2.7.)  |                              | Max. <b>80 %</b>  |
| Changement d'affectation de fermes protégées (Art.2.8.)                            |                              | Respect cour et autres prescriptions<br>Max. <b>1</b> logement / <b>8</b> ml de façade sur voie publique desservante                            |

## Art. 2.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et alignement de façade

### Art. 2.1.1. Recul\* avant

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans la bande d'alignement avant des constructions voisines.

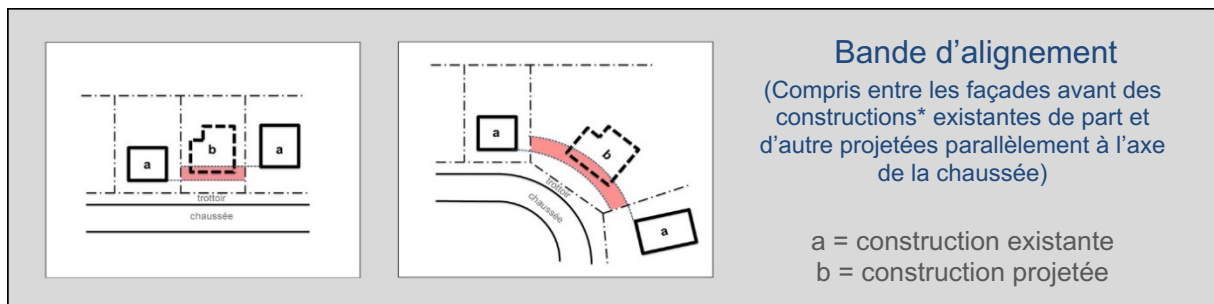
Dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, la façade est à inscrire dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, avec une tolérance de 1,00 m vers l'arrière.

En cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, le recul avant est de minimum 3,00 m et d'au maximum 6,00 m.

En cas d'alignement ou d'immeuble protégé au niveau communal ou national, le recul avant est à conserver.

Les parties de constructions en sous-sol doivent respecter les reculs définis ci-avant pour les parties hors sol.

Pour les parties de construction comprenant un accès carrossable, le recul avant est d'au moins 6,00 m.

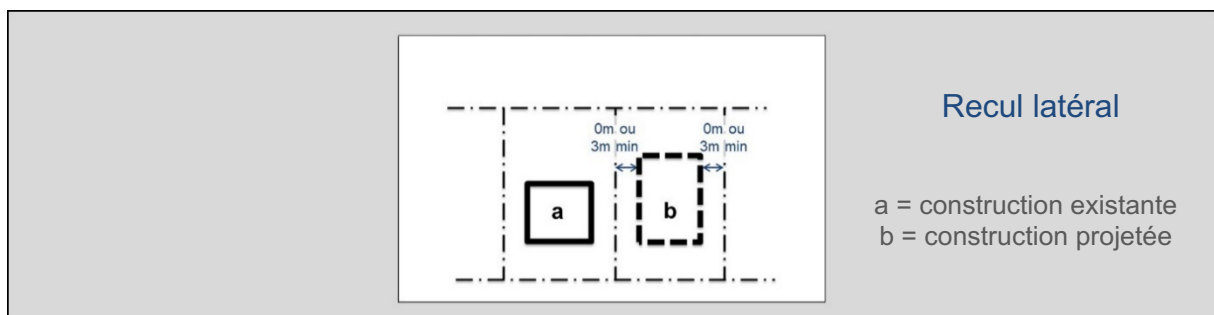


### Art. 2.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral des constructions\* principales\* hors-sol et sous-sol :

- est **inscrit** conformément à la **partie graphique du PAG** en cas de démolition/reconstruction de constructions classées au PAG « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver », ou
- est de **minimum 3,00 m**.

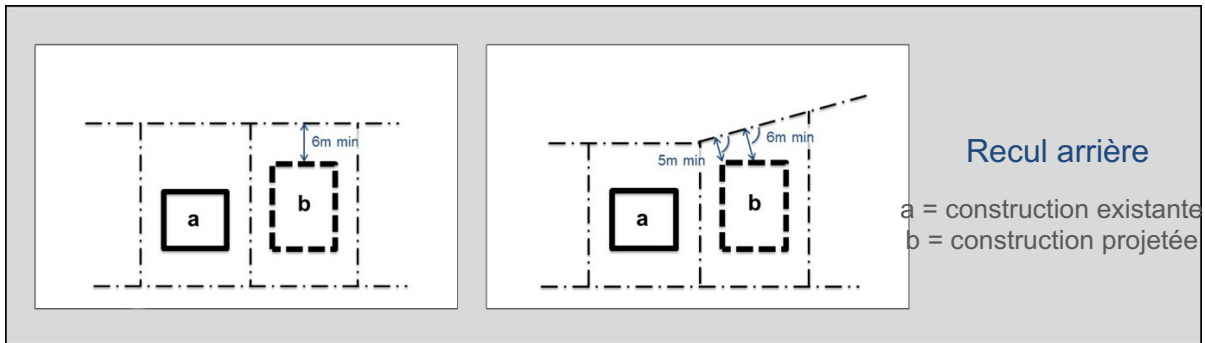
L'implantation en limite de parcelle est admise contre un mur aveugle existant sur la limite de la parcelle voisine.



### Art. 2.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière des constructions principales\* hors-sol et sous-sol :

- est de **minimum 6,00 m**, sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de moins de **5,00 m** de la limite arrière du terrain situé dans le quartier QE MIX-v.



#### Art. 2.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

### Art. 2.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

#### Art. 2.2.1. Type des constructions\*

Pour le logement, sont admises les maisons unifamiliales\*, bi-familiales\* et plurifamiliales\*.

Les constructions à usage agricole sont également admises.

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

Les maisons plurifamiliales\* doivent être isolées.

Le groupement en bande n'est admis que par accollement à une ou plusieurs constructions existantes conservées. Au maximum **deux** nouvelles maisons par bande peuvent être accolées entre elles, constructions à usage agricole comprises.

L'implantation de constructions\* principales\* en **seconde position** est interdite, sauf :

- en cas de changement d'affectation de fermes protégées, suivant article 2.8 « Changement d'affectation de fermes protégées »,
- pour les constructions à usage agricole, suivant article 20 « Dépendances et constructions agricoles ».

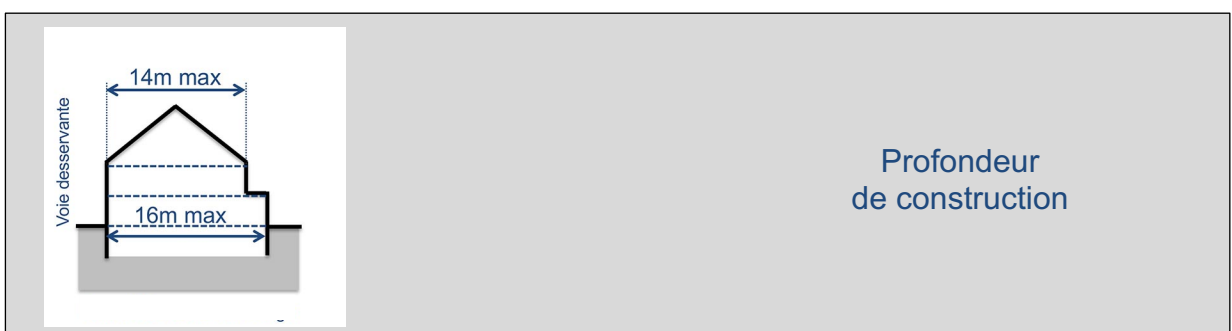
#### Art. 2.2.2. Profondeur\* des constructions\*

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

- **14,00 m** pour les **étages**
- **16,00 m** pour le **rez-de-chaussée**

La profondeur\* des constructions en sous-sol doit respecter les règles pour la profondeur du rez-de-chaussée.

Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 27 « Terrains en pente ».

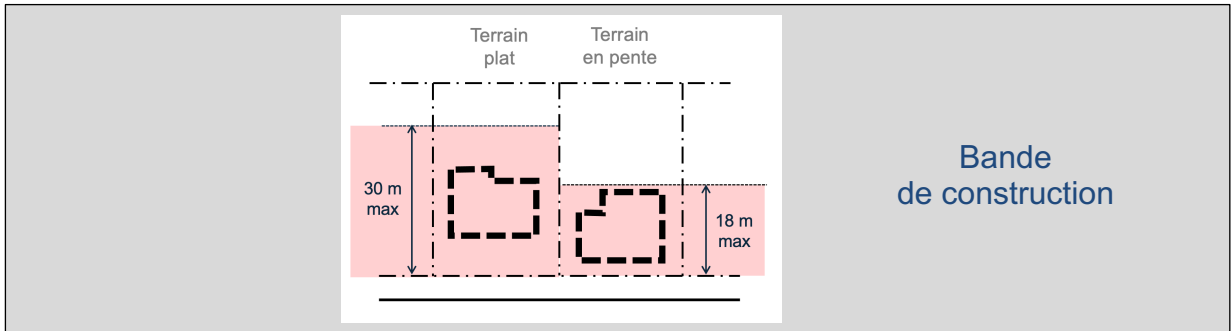


### Art. 2.2.3. Bande de construction

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

- en cas de terrain plat\*, dans une bande de **30,00m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain en pente\*, dans une bande de **18,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain à déclivité abrupte\*, dans une bande **10,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé.

Des constructions à usage agricole\* isolées peuvent être réalisées en dehors de la bande de construction aux conditions de l'article 20 « Dépendances et constructions agricoles ».

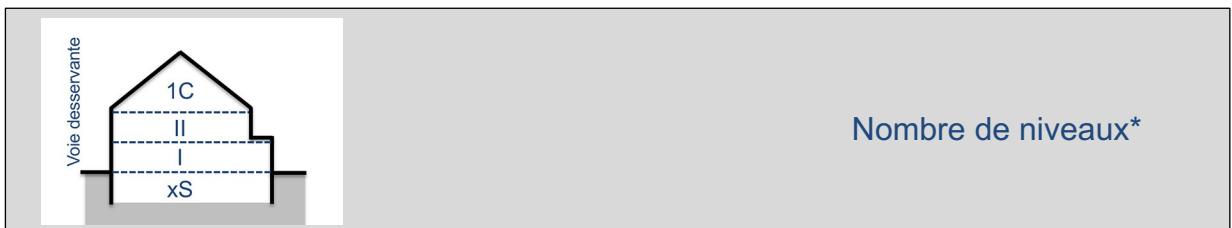


### Art. 2.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

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

**Un** seul niveau supplémentaire destiné à l'habitation est admis dans les combles. (Voir aussi art.23 « Combles aménagés et étages en retrait »).

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



### Art. 2.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur maximale admissible des constructions principales\* est :

- de **7,00 m** à la corniche\* et de **12,50 m** au faîtage\* et de **6,70 m** à l'acrotère garde-corps non compris.



La hauteur des dépendances\* ainsi que la hauteur des constructions\* dans les terrains en pente\* sont précisées aux articles 20 « Dépendances et constructions agricoles » et 27 « Terrains en pente ».

## Art. 2.5. Nombre d'unités de logement\*

Le nombre d'unités de logement par construction principale est limité :

- à **quatre** unités pour toutes les localités.

En cas de changement d'affectation d'une ferme protégée le nombre maximum d'unités de logement se calcule suivant les prescriptions de l'article 2.8 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

## Art. 2.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Parmi les emplacements requis par logement au moins un emplacement doit être couvert. Les carports sont considérés comme emplacements couverts.

Tout emplacement de stationnement doit respecter la bande de construction principale.

Dans une façade sur voie publique\* desservante \*, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de **6,00 m**.

## Art. 2.7. Scellement du sol

La *surface scellée\** ne peut dépasser **80 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

## Art. 2.8. Changement d'affectation de fermes protégées

Tout changement d'affectation d'une ferme protégée\* est soumis aux conditions suivantes :

- La demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un **concept d'ensemble** portant sur la ferme, sa cour\* et les éléments y liés spatialement ou fonctionnellement. Ce concept doit démontrer que le changement d'affectation ne limite pas l'accessibilité ni la fonctionnalité ou l'habitabilité des constructions de l'ensemble y compris de celles qui ne sont pas modifiées. Le concept doit indiquer le lotissement projeté.
- Le **nombre de logements\*** ne doit pas dépasser la longueur de façade sur la voie desservante\* publique\*, exprimée en mètres linéaires et divisée par **huit**
  - Une seule façade est à considérer par corps de bâtiment.
  - Le nombre obtenu est arrondi à l'entier supérieur.
  - Le nombre d'appartements de type studio\* est limité à une unité par maison d'habitation plurifamiliale.
  - pour le corps de logis principal, **deux** logements au maximum sont admis .
- La **seconde position** pour les bâtiments destinés au séjour prolongé de personnes est admise, s'ils sont conservés :
  - pour les bâtiments inscrits au PAG comme « construction\* à conserver », « gabarit d'une construction\* existante à préserver » et/ou s'ils présentent un « alignement d'une construction\* existante à préserver »,
  - ainsi que pour les autres bâtiments faisant partie de la ferme et inscrits au PAG en secteur protégé d'intérêt communal – « environnement construit ».
- En cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en seconde position et inscrit au PAG comme « alignement d'une construction\* existante à préserver », comme « gabarit d'une construction\* existante à préserver », si les reculs préconisés par le quartier existant d'implantation ne peuvent pas être respectés, la reconstruction ne pourra pas dépasser l'emprise du bâtiment existant qu'il remplace.

- La cour\* doit servir d'espace commun à tous les logements.
- La cour\* ne doit pas être divisée matériellement et doit constituer un espace commun d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le niveau d'origine du rez-de-chaussée doit être conservé.
- Les emplacements de stationnement ne doivent pas être visibles depuis la rue sauf pour les emplacements visiteurs, au nombre maximum de **trois**, qui peuvent être autorisés dans la cour commune. Les emplacements requis pour l'ensemble des logements doivent être collectifs et en majorité couverts. Au maximum **deux** portes de garage sont admises pour l'ensemble de ces emplacements couverts, la seconde n'étant admise qu'à partir du 2<sup>ème</sup> logement. Sont considérés comme emplacements couverts les annexes existantes ouvertes sur deux côtés au plus.
- Les prescriptions du présent article 2.8 « Changement d'affectation de fermes protégées » priment sur les autres prescriptions de l'article 2 « Quartier mixte villageois – QE MIX-v ».

## Art. 3. Quartier mixte rural « QE MIX-r »

**Tableau des principales prescriptions du quartier « QE MIX-r », à titre indicatif**

| Type de prescriptions  |                              | Prescriptions  |
|--|------------------------------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 3.1.) | Avant                        | bande d'alignement ou min. <b>3,00 m</b> / max. <b>6,00 m</b>  |
|  | Latéral                      | min. <b>3,00 m</b> , sauf accolé   |
|  | Arrière                      | min. <b>6,00 m</b>   |
|  | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant   |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 3.2.)            | Typologie                    | Unifamiliale et fonction agricole, isolée, jumelée ou groupée en bande (bandes seulement si accolées à existant) |
|  | Profondeur des constructions | max. <b>16,00 m</b> au rdc et <b>14,00 m</b> aux étages  |
|  | Bande de construction        | max. <b>30,00 m</b><br>(terrains en pente : max. 18,00 m)<br>(terrains à déclivité abrupte : max. 10,00 m)       |
| Nombre de niveaux (Art. 3.3.)  |                              | max. <b>2 + 1</b> comble aménagé - sous-sol max. <b>1</b>  |
| Hauteur des constructions (Art. 3.4.)  | Corniche                     | max. <b>7,00 m</b>   |
|  | Faîtage                      | max. <b>12,50 m</b>  |
|  | Acrotère                     | max. <b>6,70 m</b>   |
| Nombre d'unités de logement (Art. 3.5.)  |                              | Existant ou max. <b>1</b>  |
| Emplacements de stationnement (Art. 3.6.)  |                              | min. <b>1</b> couvert parmi ceux requis par logement   |
| Scellement du sol (Art. 3.7.)  |                              | max. <b>80 %</b>   |

### Art. 3.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et alignement de façade

#### Art. 3.1.1. Recul\* avant

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans la bande d'alignement avant des constructions voisines.

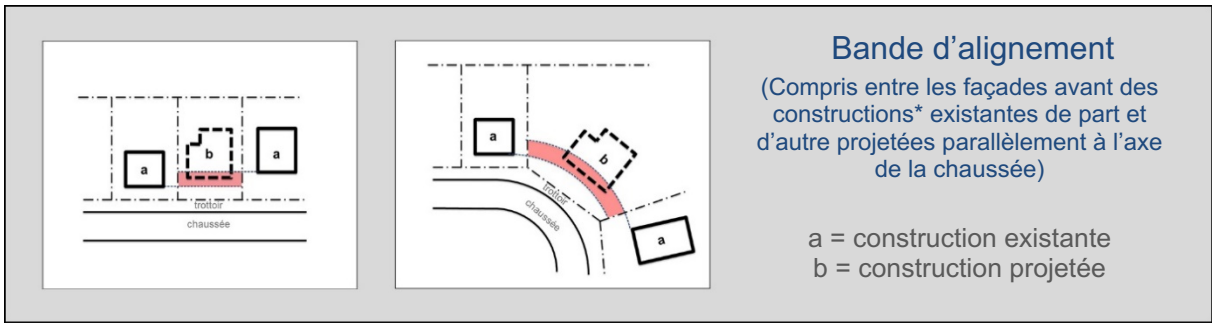
Dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, la façade est à inscrire dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, avec une tolérance de 1,00 m vers l'arrière.

En cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, le recul avant est de minimum 3,00 m et d'au maximum 6,00 m.

En cas d'alignement ou d'immeuble protégé au niveau communal ou national, le recul avant est à conserver.

Les parties de constructions en sous-sol doivent respecter les reculs définis ci-avant pour les parties hors sol.

Pour les parties de construction comprenant un accès carrossable, le recul avant est d'au moins 6,00 m.

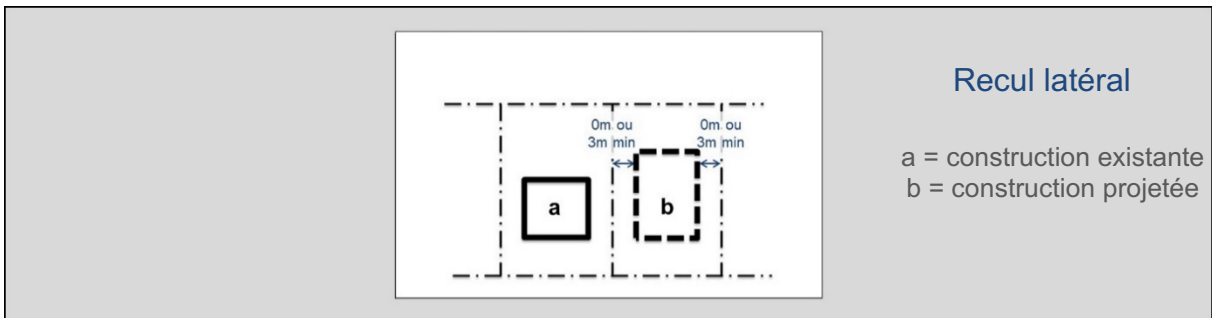


### Art. 3.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral des constructions principales hors-sol et sous-sol :

- est **inscrit** conformément à la **partie graphique du PAG en cas** de démolition/reconstruction de constructions classées au PAG « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver », ou
- est de **minimum 3,00 m**.

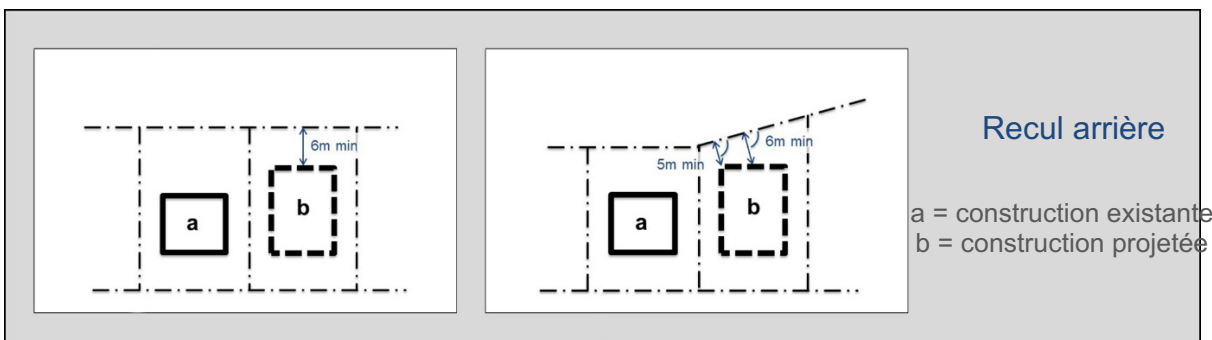
L'implantation en limite de parcelle est admise contre un mur aveugle existant sur la limite de la parcelle voisine.



### Art. 3.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière des constructions principales\* hors-sol et sous-sol :

- est de **minimum 6,00 m**, sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de moins de **5,00 m** de la limite arrière du terrain situé dans le quartier QE MIX-r.



### Art. 3.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

## Art. 3.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

### Art. 3.2.1. Type des constructions\*

Pour le logement, sont uniquement admises les maisons unifamiliales\*.

Les constructions à usage agricole sont admises.

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

Le groupement en bande n'est admis que par accollement à une ou plusieurs constructions existantes.

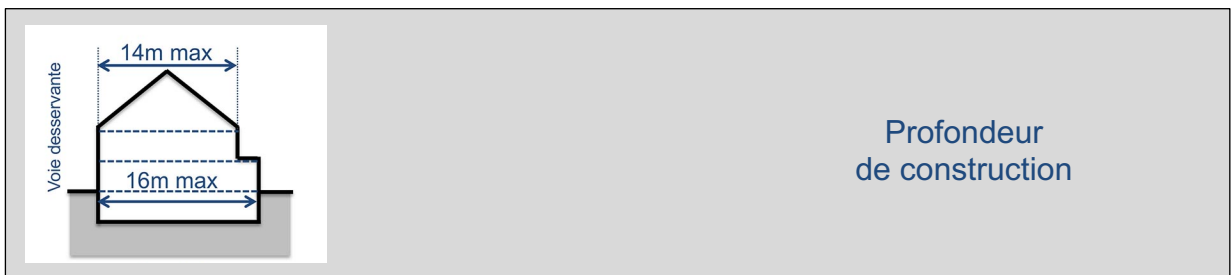
L'implantation de constructions principales en **seconde position** est interdite, sauf pour les constructions à usage agricole, suivant article 20 « Dépendances et constructions agricoles ».

### Art. 3.2.2. Profondeur\* des constructions\*

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

- **14,00 m** pour les **étages**
- **16,00 m** pour le **rez-de-chaussée**

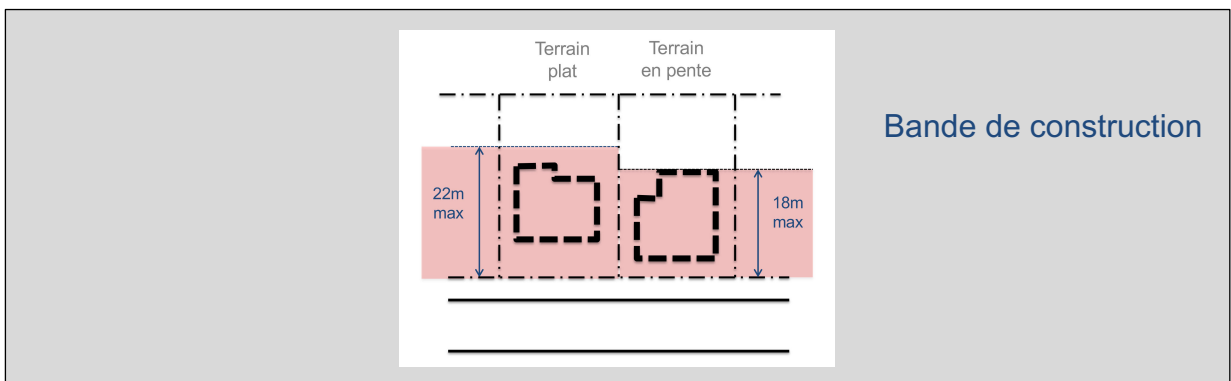
Ces constructions en sous-sol sont à considérer dans le respect des prescriptions de l'article 27 « Terrains en pente ».



### Art. 3.2.3. Bande de construction

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

- en cas de terrain plat\*, dans une bande de **30,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain en pente\*, dans une bande de **18,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé ;
- en cas de terrain à déclivité abrupte\*, dans une bande **10,00 m** depuis la limite entre domaine public et domaine privé.



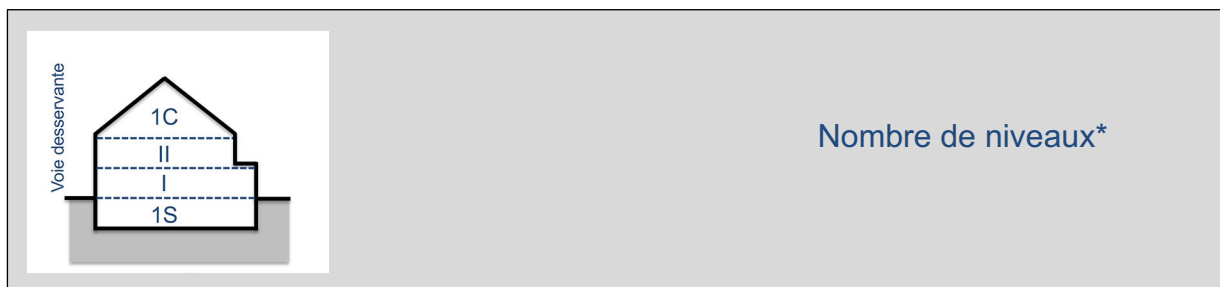
Des constructions à usage agricole\* isolées peuvent être réalisées en dehors de la bande de construction aux conditions de l'article 20 « Dépendances et constructions agricoles ».

### Art. 3.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

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 destiné à l'habitation est admis dans les combles\*. (Voir aussi art. 23 « Combles aménagés et étages en retrait »)

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

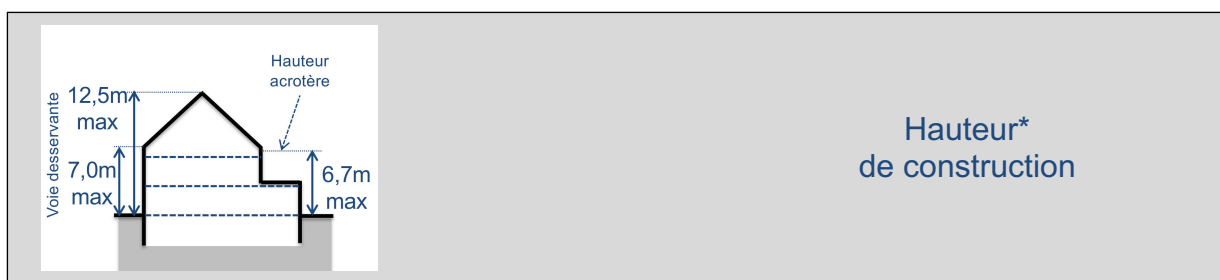


### Art. 3.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur maximale admissible des constructions principales\* est :

- de **7,00 m** à la corniche\* et de **12,50 m** au faîtage\* et de **6,70 m** à l'acrotère garde-corps non compris.

La hauteur des dépendances\* ainsi que la hauteur des constructions\* dans les terrains en pente\* sont précisées aux articles 20 « Dépendances et constructions agricoles » et 27 « Terrains en pente ».



### Art. 3.5. Nombre d'unités de logement\*

Le nombre d'unités de logement par construction principale est limité à **une** unité.

### Art. 3.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Parmi les emplacements requis par logement au moins un emplacement doit être couvert. Les carports sont considérés comme emplacements couverts.

Tout emplacement de stationnement doit respecter la bande de construction principale. Les emplacements et garages existants se situant au-delà de la bande de construction peuvent être conservés.

Dans une façade sur voie publique\* desservante \*, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de **6,00 m**.

### Art. 3.7. Scellement du sol

La surface scellée\* ne peut dépasser **80 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

## Art. 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - Aménagement « QE BEP-a »

**Tableau** des principales prescriptions du quartier « QE BEP-a », à titre indicatif

| Type de prescriptions  |         | Prescriptions   |
|--|---------|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 4.1.) | Avant   | Min 1 m   |
|  | Latéral |   |
|  | Arrière |   |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 4.2.)            |         | constructions légères et toilette publique<br>profondeur max <b>14 m</b>            |
| Nombre de niveaux (Art. 4.3.)  |         | max. 1  |
| Hauteur des constructions (Art. 4.4.)  |         | corniche : max <b>3 m</b><br>faîtage : max <b>5 m</b><br>acrotère : max. <b>5 m</b> |
| Nombre d'unités de logement (Art. 4.5.)  |         | interdit  |
| Emplacements de stationnement (Art. 4.6.)  |         | revêtement perméable  |
| Scellement au sol (Art. 4.7.)  |         | max. <b>50 %</b>  |

### Art. 4.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et alignement de façade

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins un mètre par rapport aux limites du terrain.

### Art. 4.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

Sont admises des constructions légères\* et l'installation de toilettes publiques liées à la destination du quartier.

La profondeur des constructions hors sol et sous-sol est limitée à **14,00 m**.

La bande de construction résulte de l'application des reculs à respecter.

### Art. 4.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins\* est de **maximum un**. Les niveaux en sous-sol sont interdits.

### Art. 4.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur maximale admissible des constructions est de :

- **3,00 m** à la corniche\* et **5,00 m** au faîtage\* ;
- **5,00 m** à l'acrotère, garde-corps non compris.

### Art. 4.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment

Tout logement y est interdit.

#### **Art. 4.6. Emplacements de stationnement**

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables.

#### **Art. 4.7. Scellement du sol**

La surface scellée\* ne peut dépasser **50 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

## Art. 5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics – Bâtiment « QE BEP-b »

Tableau des principales prescriptions du quartier « QE BEP-b », à titre indicatif

| Type de prescriptions  |                              | Prescriptions   |  |
|--|------------------------------|---|--|
|  |                              | constructions avec logement   | constructions sans logement  |
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 5.1.) | Avant                        | bande d'alignement<br>ou min. <b>3,00 m</b> / max. <b>6,00 m</b>  | min <b>1,00 m</b>  |
|  | Latéral                      | min. <b>3,00m</b> , sauf accolé   | au moins égal à hauteur corniche et min. <b>3,00 m</b> , sauf accolé         |
|  | Arrière                      | min. <b>6,00 m</b>  | min <b>3,00 m</b>  |
|  | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant  |  |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 5.2.)            | Typologie                    | Unifamiliale, bi-familiale et pluri-familiale, isolée, jumelée ou groupé en bande                           | isolée, jumelée ou groupé en bande   |
|  | Profondeur des constructions | Max. <b>18,00 m</b> au rdc et max. <b>14,00 m</b> aux étages  | selon reculs   |
|  | Bande de construction        | <b>35 m</b>   | selon reculs   |
| Nombre de niveaux hors sol et sous-sol (Art. 5.3.)                                 |                              | Max. <b>2 + 2</b> combles aménagés dont <b>1</b> en mezzanine<br>Sous-sol-max <b>2</b>                      | Max. <b>4</b> ou<br>Max. <b>3 +1</b> comble aménagé<br>Sous-sol max <b>2</b> |
| Hauteur des constructions (Art. 5.4.)  | Corniche                     | max. <b>7,00 m</b>  | max <b>14,00 m</b>   |
|  | Façade                       | max. <b>12,50 m</b>   | Max. <b>18,50 m</b>  |
|  | Acrotère                     | max. <b>6,70 m</b>  |  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 5.5.)  |                              | max <b>6</b><br>et suivant article 5.8<br>« Changement d'affectation de fermes protégées »                  | Logement de service et hébergement de secours temporaire                     |
| Emplacements de stationnement (Art. 5.6.)  |                              | sur la parcelle   |  |
| Scellement au sol (Art. 5.7.)  |                              | Max. <b>80 %</b>  |  |
| Changement d'affectation de fermes protégées (Art.5.8)                             |                              | Respect cour et autres prescriptions/<br>Max. <b>1</b> logement / <b>8</b> ml de façade sur voie desservant |  |

## Art. 5.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et alignement de façade

### Art. 5.1.1. Recul\* avant

On distingue entre :

- constructions avec logement, qui peuvent aussi comprendre des constructions mixtes avec logement,
- constructions sans logement, qui peuvent aussi comprendre des aménagements et des équipements.

#### Art. 5.1.1.1 Constructions avec logement

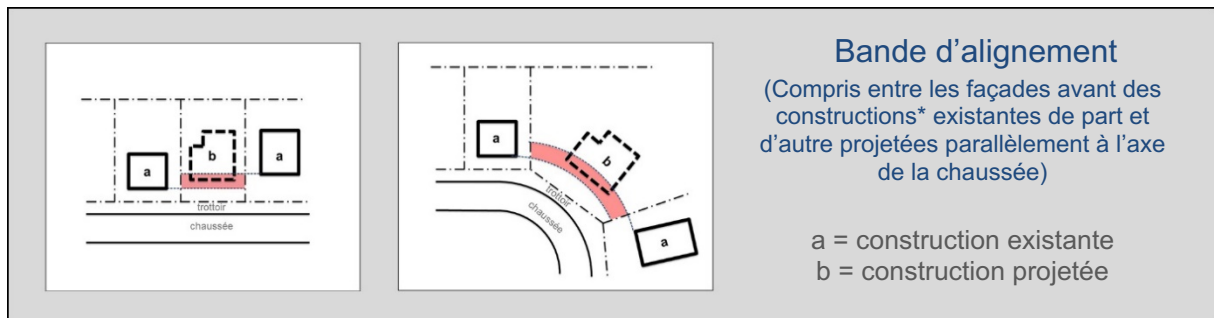
La façade avant des constructions avec logement doit être implantée dans la bande d'alignement avant des constructions voisines.

Dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, la façade est à inscrire dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, avec une tolérance de 1,00 m vers l'arrière.

En cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, le recul avant est de minimum 3,00 m et d'au maximum 6,00 m.

En cas d'alignement ou d'immeuble protégé au niveau communal ou national, le recul avant est à conserver.

Les parties de constructions en sous-sol doivent respecter les reculs définis ci-avant pour les parties hors sol.



#### Art. 5.1.1.2 Constructions sans logement

Le recul\* avant des constructions sans logement est d'au moins **1,00 m**.

### Art. 5.1.2. Recul\* latéral

#### Art. 5.1.2.1 Constructions avec logement

Le recul\* latéral des constructions avec logement :

- est **inscrit** conformément à la **partie graphique du PAG** en cas de démolition/reconstruction de constructions classées au PAG « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver », ou
- est de **minimum 3,00 m** pour les nouvelles constructions.

L'implantation en limite de parcelle est admise :

- contre un mur aveugle existant sur la limite de la parcelle voisine et
- à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier dans lequel se trouve la construction\* voisine. Si le quartier dans lequel se trouve la construction\* voisine est le « QE BEP-a », le « QE BEP-c » ou le « QE JAR », les prescriptions dimensionnelles à respecter sont celles du « QE HAB-1 ».

### Art. 5.1.2.2 Constructions sans logement

Le recul\* latéral des constructions sans logement :

- est **inscrit** conformément à la **partie graphique du PAG** en cas de démolition/reconstruction de constructions classées au PAG « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver », ou
- est de **minimum une fois la hauteur** de la **corniche** et de **minimum 3,00 m**, pour les nouvelles constructions.

L'implantation en limite de parcelle est admise :

- contre un mur aveugle existant sur la limite de la parcelle voisine et
- à condition de respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier dans lequel se trouve la construction\* voisine. Si le quartier dans lequel se trouve la construction\* voisine est le « QE BEP-a », le « QE BEP-c » ou le « QE JAR », les prescriptions dimensionnelles à respecter sont celles du « QE HAB-1 ».

### Art. 5.1.3. Recul\* arrière

#### Art. 5.1.3.1 Constructions avec logement

Le recul\* arrière des **nouvelles** constructions est de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 5.1.3.2 Constructions sans logement

Le recul\* arrière des **nouvelles** constructions est de **minimum 3,00 m**.

### Art. 5.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

## Art. 5.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

### Art. 5.2.1. Type des constructions\*

#### Art. 5.2.1.1 Constructions avec logement

Pour le logement, sont admises les maisons unifamiliales\*, bi-familiales\* et plurifamiliales\*. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

#### Art. 5.2.1.2 Constructions sans logement

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

### Art. 5.2.2. Profondeur\* des constructions\*

#### Art. 5.2.2.1 Constructions avec logement

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

- **18,00 m** pour le **rez-de-chaussée**
- **14,00 m** pour les **étages**

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

La profondeur\* des constructions en sous-sol doit respecter les règles pour la profondeur du rez-de-chaussée.

### **Art. 5.2.2 Constructions sans logement**

La profondeur des constructions sans logement est définie en **fonction des reculs**.

### **Art. 5.2.3. Bande de construction**

La bande de construction est définie en fonction des reculs.

## **Art. 5.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

### **Art. 5.3.1. Constructions avec logement**

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-destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles. (Voir aussi art. 23 « Combles aménagés et étages en retrait »).

Le nombre de niveaux en sous-sol est **limité à 2**.

### **Art. 5.3.2. Constructions sans logement**

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins\* pour une construction principale\* est :

- de **quatre**, soit un rez-de-chaussée et trois étages. Le 3<sup>ème</sup> étage (4<sup>ème</sup> niveau) est à couvrir d'une toiture plate ou à très faible pente, ou
- de **trois**, soit un rez-de-chaussée et deux étages. **Un** seul niveau supplémentaire aménagé dans les combles est admis. (Voir aussi art. 23 « Combles aménagés et étages en retrait »)

Le nombre de niveaux en sous-sol est **limité à 2**.

## **Art. 5.4. Hauteurs des constructions\***

### **Art. 5.4.1. Constructions avec logement**

La hauteur maximale admissible des constructions principales\* est

- de **7,00 m** à la corniche\* et de **12,50 m** au faîtage\* et de **6,70 m** à l'acrotère.

### **Art. 5.4.2. Constructions sans logement**

La hauteur des constructions\* est :

- limitée à **18,50 m** au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

La **toiture** plate est admise.

## **Art. 5.5. Nombre d'unités de logement\***

### **Art. 5.5.1. Constructions avec logement**

Le nombre d'unités de logement par nouvelle construction avec logement est de **6 unités** au maximum. En cas de changement d'affectation d'une **ferme protégée** le nombre maximum d'unités de logement se calcule suivant les prescriptions de l'article 5.8 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

### **Art. 5.5.2. Constructions sans logement**

Les logements sont interdits, à l'exception du logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'un équipement particulier et d'hébergement de secours temporaire (par exemple en cas de catastrophe naturelle).

### **Art. 5.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

#### **Art. 5.6.1. Constructions avec logement**

Les emplacements de stationnement requis pour le logement doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

#### **Art. 5.6.2. Constructions sans logement**

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

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.

### **Art. 5.7. Scellement du sol**

#### **Art. 5.7.1. Constructions avec logement**

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

#### **Art. 5.7.2. Constructions sans logement**

La surface scellée\* est à définir en fonction des besoins.

### **Art. 5.8. Changement d'affectation de fermes protégées**

Tout changement d'affectation d'une ferme protégée\* ayant pour objet la création de logement est soumis aux conditions suivantes :

- La demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un **concept d'ensemble** portant sur la ferme, sa cour\* et les éléments y liés spatialement ou fonctionnellement. Ce concept doit démontrer que le changement d'affectation ne limite pas l'accessibilité ni la fonctionnalité ou l'habitabilité des constructions de l'ensemble y compris de celles qui ne sont pas modifiées. Le concept doit indiquer le lotissement projeté.
- Le **nombre de logements\*** ne doit pas dépasser la longueur de façade sur la voie desservante\* publique\*, exprimée en mètres linéaires et divisée par **huit**.
  - o Une seule façade est à considérer par corps de bâtiment.
  - o Le nombre obtenu est arrondi à l'entier supérieur.
  - o Le nombre d'appartements de type studio\* est limité à une unité par maison d'habitation plurifamiliale.
  - o pour le corps de logis principal, **deux** logements au maximum sont admis.

- La **seconde position** pour les bâtiments destinés au séjour prolongé de personnes est admise, s'ils sont conservés
  - o pour les bâtiments inscrits au PAG comme « construction\* à conserver », « gabarit d'une construction\* existante à préserver » et/ou s'ils présentent un « alignement d'une construction\* existante à préserver »,
  - o ainsi que pour les autres bâtiments faisant partie de la ferme et inscrits au PAG en secteur protégé d'intérêt communal – « environnement construit ».
- En cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en seconde position et inscrit au PAG comme « alignement d'une construction\* existante à préserver », comme « gabarit d'une construction\* existante à préserver », si les reculs préconisés par le quartier existant d'implantation ne peuvent pas être respectés, la reconstruction ne pourra pas dépasser l'emprise du bâtiment existant qu'il remplace.
- La cour\* doit servir d'espace commun à tous les logements.
- La cour\* ne doit pas être divisée matériellement et doit constituer un espace commun d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le niveau d'origine du rez-de-chaussée doit être conservé.
- Les emplacements de stationnement ne doivent pas être visibles depuis la rue sauf pour les emplacements visiteurs, au nombre maximum de **trois**, qui peuvent être autorisés dans la cour commune. Les emplacements requis pour l'ensemble des logements doivent être collectifs et en majorité couverts. Au maximum **deux** portes de garage sont admises pour l'ensemble de ces emplacements couverts, la seconde n'étant admise qu'à partir du 2<sup>ème</sup> logement. Sont considérés comme emplacements couverts les annexes existantes ouvertes sur deux côtés au plus.
- Les prescriptions du présent article 5.8 « Changement d'affectation de fermes protégées » priment sur les autres prescriptions de l'article 5 « Quartier de bâtiments et d'équipements publics – QE BEP-b ».

## Art. 6. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - Culte « BEP-c »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE BEP-c », à titre indicatif*

| Type de prescriptions                    | Prescriptions   |
|--|---|
| Reculs (Art 6.1.)                        | min <b>1,00 m</b>   |
| Type des constructions (Art. 6.2.)       | Profondeur max <b>35 m</b>  |
| Nombre de niveaux (Art 6.3.)             | Max. <b>1</b> hors sol<br>Max. <b>1</b> sous-sol  |
| Hauteur des constructions (Art 6.4.)     | corniche : max <b>7,00 m</b><br>faitage : max <b>12,50 m</b><br>acrotère : max. <b>6,70 m</b> |
| Nombre d'unités de logement (Art 6.5.)   | Interdit  |
| Emplacements de stationnement (Art 6.6.) | En fonction des besoins   |

### Art. 6.1. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les constructions doivent respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins **1,00 m**.

### Art. 6.2. Type et disposition des aménagements et constructions

La profondeur des constructions est limitée à **35 m**.

### Art. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins\* est de **un** hors sol et **un** en sous-sol.

### Art. 6.4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7,00 m** à la corniche et **12,50 m** au faitage ;
- **6,70 m** à l'acrotère.

### Art. 6.5. Nombre d'unités de logement

Tout logement est interdit.

### Art. 6.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est défini en fonction des besoins spécifiques.

## Art. 7. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - Sport « BEP-s »

Tableau des principales prescriptions du quartier « QE BEP-s », à titre indicatif

| Type de prescriptions                    | Prescriptions   |
|--|---|
| Reculs (Art 7.1.)                        | Min <b>1,00 m</b>   |
| Type des constructions (Art. 7.2.)       | Profondeur max <b>35 m</b>  |
| Nombre de niveaux (Art 7.3.)             | Max. <b>1</b> hors sol<br>Max. <b>1</b> sous-sol  |
| Hauteur des constructions (Art 7.4.)     | corniche : max <b>7,00 m</b><br>faitage : max <b>12,50 m</b><br>acrotère : max. <b>6,70 m</b> |
| Nombre d'unités de logement (Art 7.5.)   | Interdit  |
| Emplacements de stationnement (Art 7.6.) | En fonction des besoins   |

### Art. 7.1. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et alignement de façade

Les constructions doivent respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins **1,00 m**.

### Art. 7.2. Type et disposition des aménagements et constructions

La profondeur des constructions est limitée à **35 m**.

### Art. 7.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins\* est de **un** hors sol et **un** en sous-sol.

### Art. 7.4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7,00 m** à la corniche et **12,50 m** au faitage ;
- **6,70 m** à l'acrotère.

### Art. 7.5. Nombre d'unités de logement

Tout logement est interdit.

### Art. 7.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est défini en fonction des besoins spécifiques.

## Art. 8. Quartier d'activités économiques communales « QE ECO-c1a »

Tableau des principales prescriptions du quartier « QE ECO-c1a », à titre indicatif

| Type de prescriptions  |          | Prescriptions                                    |
|--|----------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 8.1.) | Avant    | Min. <b>5,00 m</b>                               |
|  | Latéral  | Min. <b>3,00 m</b>                               |
|  | Arrière  | Min <b>6,00 m</b>                                |
| Nombre de niveaux (Art. 8.3.)  |          | hors sol max. <b>2</b><br>sous-sol max. <b>1</b> |
| Hauteur des constructions (Art. 8.4.)  | Corniche | Max. <b>7,00 m</b>                               |
|  | Faîtage  | Max <b>11,00 m</b>                               |
|  | Acrotère | Max. <b>9,00 m</b>                               |
| Nombre d'unités de logement (Art. 8.5.)  |          | Interdit   |
| Emplacements de stationnement (Art. 8.6.)  |          | sur le terrain                                   |
| Scellement du sol (Art. 8.7.)  |          | max. <b>90 %</b>                                 |

### Art. 8.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 8.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant est de **minimum 5,00 m**.

#### Art. 8.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral est de **minimum 3,00 m**.

#### Art. 8.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière est de **minimum 6,00 m**.

### Art. 8.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

Les **locaux administratifs** des activités du quartier sont à réaliser le long de la voie desservante\*, et/ou à proximité de l'accès au terrain.

### **Art. 8.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

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

### **Art. 8.4. Hauteurs des constructions\***

La hauteur des constructions est limitée à :

- **7,00 m** à la corniche et **11,00 m** au faitage ;
- **9,00 m** à l'acrotère.

Des superstructures et éléments techniques de constructions ponctuels (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales sont exceptionnellement admis.

### **Art. 8.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment**

Les logements sont interdits.

### **Art. 8.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.  
Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.  
Les places de stationnement, excepté les places pour véhicules dépassant 3,5 tonnes, sont à réaliser avec des matériaux drainants et perméables.  
Des espaces de transition avec des arbres et une végétation herbacée sont à prévoir tous les 5 emplacements.

### **Art. 8.7. Scellement du sol**

La surface scellée est de **90 %** au maximum.  
Toutes les surfaces non construites et non scellées doivent être engazonnées ou plantées avec des espèces de végétaux adaptées aux situations stationnelles.  
Les surfaces végétalisées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement ni comme surface de stockage.

## Art. 9. Quartier d'activités économiques communales « QE ECO-c1b »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE ECO-c1b », à titre indicatif*

| Type de prescriptions  |          | Prescriptions  |
|--|----------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 9.1.) | Avant    | min. <b>6,00 m</b>                                       |
|  | Latéral  |  |
|  | Arrière  |  |
| Nombre de niveaux (Art. 9.3.)  |          | Hors sol max. <b>3</b><br>Sous-sol max. <b>1</b>         |
| Hauteur des constructions (Art. 9.4.)  | Corniche | Max. <b>6,50 m</b>                                       |
|  | Faîtage  | Max. <b>9,00 m</b>                                       |
|  | Acrotère | Max. <b>9,00 m</b>                                       |
| Nombre d'unités de logement (Art. 9.5.)  |          | max. <b>1</b> logement de service                        |
| Emplacements de stationnement (Art. 9.6.)  |          | Sur la parcelle  |
| Scellement du sol (Art. 9.7.)  |          | Max. <b>90 %</b>   |
| Aménagement des espaces libres ( Art.9.8)  |          | mouvements de terrains à pente < 1/3<br>+ autres mesures |

### Art. 9.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 9.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant est de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 9.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral est de **minimum 6,00 m**.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction peut s'accoler à un bâtiment existant sur la parcelle voisine.

#### Art. 9.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière est de **minimum 6,00 m**.

### Art. 9.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

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

Les **façades représentatives** sont à orienter vers la route nationale 12.

### Art. 9.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins\* est limité à **trois**.

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

## Art. 9.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur maximale des constructions\* est :

- de **9,00 m** au faîtage\* et de **6,50 m** à la corniche\*.

Des **superstructures** et éléments techniques de constructions ponctuels (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales sont exceptionnellement admis.

## Art. 9.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment

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

Au maximum **un logement de service** est autorisé par parcelle.

## Art. 9.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur la parcelle même de la construction à laquelle ils se rattachent.

Le long de la voie de desserte, une aire de stationnement pour les véhicules de **livraison** nécessaires aux besoins de l'établissement doit être prévue à l'entrée de chacun des lots sur le terrain privé et accessible en cas de fermeture des clôtures. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre à ces véhicules une manœuvre de retournement en empiétant sur la voie de desserte.

Les places de stationnement, excepté les places pour véhicules dépassant 3,5 tonnes, sont à réaliser avec des matériaux drainants et perméables.

Des espaces de **transition** avec des arbres et une végétation herbacée sont à prévoir tous les 4 à 5 emplacements.

## Art. 9.7. Scellement du sol

La surface scellée est de 90 % au maximum.

Toutes les surfaces non construites et non scellées doivent être engazonnées ou plantées avec des espèces de végétaux adaptées aux situations stationnelles.

Les surfaces végétalisées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement ni comme surface de stockage.

Les espaces consolidés/stabilisés sont à réaliser le plus souvent possible avec des **matériaux perméables** permettant la végétalisation.

Toute nouvelle construction de faible largeur (profondeur inférieure à **14,00 m**), hors maisons d'habitation existantes, doit être couverte d'une **toiture plate végétalisée**.

## Art. 9.8. Aménagement des espaces libres

Les **mouvements de terrain** (remblais/déblais) sont à réaliser avec une pente inférieure à 1/3. Les déblais sont à utiliser comme remblais sur le site même en respectant le niveau du terrain naturel aux limites. Les murs de soutènement non intégrés au bâti ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m et sont à réaliser en maçonnerie sèche.

## Art. 9.9. Intégration au paysage et aspect des constructions

Le **revêtement des façades** évitera les couleurs vives ne s'intégrant pas dans le paysage.

## Art. 10. Quartier d'activités économiques régionales sud « QE ECO-r sud »

Dans ce quartier, le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » s'applique de plein droit. Les prescriptions du présent article s'appliquent pour ce qui n'est pas précisé dans le plan directeur sectoriel et pour ce qui n'est pas contraire à celui-ci.

**Tableau** des principales prescriptions du quartier « QE ECO-r sud », à titre indicatif

| Type de prescriptions   |                              | Prescriptions  |
|---|------------------------------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 10.1.) | Avant                        | min. <b>6,00 m</b>   |
|   | Latéral                      | min. <b>5,00 m</b>   |
|   | Arrière                      | min. <b>6,00 m</b>   |
|   | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant   |
| Nombre de niveaux (Art. 10.3.)  |                              | max. <b>3</b><br>Sous-sol max. <b>1</b>  |
| Hauteur des constructions (Art. 10.4.)  | Corniche                     | max. <b>10,00 m</b>  |
|   | Acrotère / Faïte             | max. <b>12,50 m</b><br>par rapport au niveau naturel du terrain  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 10.5.)  |                              | max. <b>1</b><br>logement de service par parcelle  |
| Emplacements de stationnement (Art. 10.6.)  |                              | Sur la parcelle  |
| Scellement du sol (Art. 10.7.)  |                              | Max. <b>90 %</b>   |
| Aménagement des espaces libres (Art. 10.8.)   |                              | Equilibrer les mouvements de terrains +<br>Conserver l'alignement d'arbres +<br>Intégrer les bâtiments dans le paysage |

### Art. 10.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 10.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant est de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 10.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral est de **minimum 5,00 m**.

#### Art. 10.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière est de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 10.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

## **Art. 10.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol**

L'implantation des constructions est définie en respect des reculs.

## **Art. 10.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux pleins\* est limité à **trois**.  
Le nombre de niveaux\* en sous-sol est limité à **un**.

## **Art. 10.4. Hauteurs des constructions\***

La hauteur maximale des constructions\* est :

- de **10,00 m** à la corniche ;
- de **12,50 m** à l'acrotère et au faîte. Cette hauteur est à calculer par rapport au niveau naturel du terrain.

Des **superstructures** et éléments techniques de constructions ponctuels (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales requises sont exceptionnellement admis.

## **Art. 10.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment**

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

Au maximum **un logement de service** est autorisé par parcelle.

## **Art. 10.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur la **parcelle** même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Le long de la voie de desserte, une aire de stationnement pour les véhicules de **livraison** nécessaires aux besoins de l'établissement doit être prévue à l'entrée de chacun des lots sur le terrain privé et accessible en cas fermeture des clôtures. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre à ces véhicules une manœuvre de retournement en empiétant sur la voie de desserte.

## **Art. 10.7. Scellement du sol**

La surface scellée\* ne peut dépasser **90 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

Les surfaces non scellées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement, ni comme surface de stockage.

Les surfaces non scellées de la parcelle sises dans le quartier sont à aménager en espace vert privatif.

## **Art. 10.8. Aménagement des espaces libres**

Les mouvements de terrain doivent garantir un équilibre des masses entre remblai et déblai.

L'alignement d'arbres existant le long du côté est de la rue Op der Breimicht doit être conservé.

## Art. 11. Quartier d'activités économiques régionales « QE ECO-r nord »

Dans ce quartier, le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » s'applique de plein droit. Les prescriptions du présent article s'appliquent pour ce qui n'est pas précisé dans le plan directeur sectoriel et pour ce qui n'est pas contraire à celui-ci.

**Tableau des principales prescriptions du quartier « QE ECO-r nord », à titre indicatif**

| Type de prescriptions   |          | Prescriptions  |
|---|----------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 11.1.) | Avant    | Min. <b>6,00 m</b>   |
|   | Latéral  | Min. <b>6,00 m</b>   |
|   | Arrière  | Min. <b>6,00 m</b>   |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 11.2.)            |          | Constructions isolées ou groupées  |
| Nombre de niveaux (Art. 11.3.)  |          | Max. <b>2</b> niveaux pleins<br>Max. <b>1</b> niveau en sous-sol   |
| Hauteur des constructions (Art. 11.4.)  | Corniche | Max. <b>9,00 m</b>   |
|   | Faïte    | Max. <b>13,00 m</b>  |
|   | Acrotère | Max. <b>13,00 m</b>  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 11.5.)  |          | Max. <b>1</b><br>logement de service pour le quartier  |
| Emplacements de stationnement (Art. 11.6.)  |          | 2 min. par logement de service ;<br>1 min. par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SCB de bâtiment à caractère industriel ou artisanal<br>+ parking écologique |
| Scellement du sol (Art. 11.7.)  |          | Max. <b>90 %</b>   |

### Art. 11.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 11.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant de toute nouvelle construction est de **minimum 6,00 m** par rapport à la voirie principale.

#### Art. 11.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral de toute nouvelle construction est de **minimum 6,00 m** par rapport à la limitée latérale de propriété.

#### Art. 11.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière de toute nouvelle construction, hors sol et sous-sol, est de **minimum 6,00 m**.

## **Art. 11.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol**

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

## **Art. 11.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

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

## **Art. 11.4. Hauteurs des constructions\***

La hauteur maximale des constructions\* est :

- de **9,00 m** à la corniche et
- de **13,00 m** à l'acrotère et au faîte

## **Art. 11.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment**

Un logement de service est admis pour le quartier.

## **Art. 11.6. Emplacements de stationnement**

Sont requis, au minimum :

- **2** emplacements de stationnement par logement de service ;
- **1** emplacement de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute de bâtiment à caractère industriel ou artisanal.

En plus des emplacements de stationnement prévus pour ce quartier, un emplacement de stationnement pour camion de livraison, emplacement accessible en dehors des horaires d'ouverture, est à aménager sur le terrain privé.

Les emplacements de stationnement sont à aménager selon les principes écologiques suivant :

- Limitation des surfaces scellées aux voies d'accès et de circulation ;
- Intégration d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies d'espèces indigènes ou locales pour délimiter les emplacements ;
- Interdiction de dispositifs d'éclairage vers le ciel pour l'illumination du site.

## **Art. 11.7. Scellement du sol**

La surface scellée\* ne peut dépasser **90 %** de la surface totale de la parcelle\*, surface sise dans le quartier.

Les surfaces non scellées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement, ni comme surface de stockage.

Les surfaces non scellées de la parcelle sises dans le quartier sont à aménager en espace vert privatif.

## Art. 12. Quartier spécial – Station de service « QE SPEC-a »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE SPEC-a », à titre indicatif*

| Type de prescriptions   |                              | Prescriptions  |
|---|------------------------------|--|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 12.1.) | Avant                        | min. <b>3,00 m</b>   |
|   | Latéral                      |  |
|   | Arrière                      | min. <b>5,00 m</b>   |
|   | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant                                   |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 12.2.)            |                              | Station service + vente type « supérette » restauration existante, atelier mécanique |
| Nombre de niveaux (Art. 12.3.)  |                              | Max. <b>2</b><br>Sous-sol uniquement pour cuves                                      |
| Hauteur des constructions (Art. 12.4.)  | Corniche                     | Max. <b>6,50 m</b>   |
|   | Faîte                        | Max. <b>11,00 m</b>  |
|   | Acrotère                     | Max. <b>7,20 m</b>   |
| Nombre d'unités de logement (Art. 12.5.)  |                              | Max. <b>1</b> logement de service  |
| Emplacements de stationnement (Art. 12.6.)  |                              | Sur la parcelle  |

### Art. 12.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 12.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant des constructions :

- est de **minimum 3,00 m**.

#### Art. 12.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral des nouvelles constructions :

- est de **minimum 3,00 m**.

#### Art. 12.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière des nouvelles constructions :

- est de **minimum 5,00 m**.

#### Art. 12.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

## **Art. 12.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol**

Constructions sont réservées aux **stations de service** avec surface de vente type « **supérette** ».

Les activités de **restauration existantes** peuvent être conservées.

Des **ateliers mécaniques** peuvent uniquement être installés dans des locaux existants.

Toutes les activités et le logement de service doivent être liés aux besoins de l'établissement.

## **Art. 12.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux pleins\* hors sol est limité à **deux**.

Au premier étage est uniquement admis le logement de service et des bureaux pour l'administration de la station.

La construction en **sous-sol** est uniquement admise pour l'installation de **cuves**.

## **Art. 12.4. Hauteurs des constructions\***

La hauteur des constructions\* ne peut excéder :

- **6,50 m** à la corniche\*
- **7,20 m** à l'acrotère\*
- **11,00 m** au faîtage\*.

Les toitures plates sont admises.

## **Art. 12.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment**

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

## **Art. 12.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur la parcelle même de la construction à laquelle ils se rapportent.

## Art. 13. Quartier spécial – Fourniture agricole « QE SPEC-b »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE SPEC-b », à titre indicatif*

| Type de prescriptions   | Prescriptions   |
|---|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 13.1.) | min. <b>10,00 m</b>   |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 13.2.)            | Profondeur de construction de max <b>11,00 m</b>                        |
| Nombre de niveaux (Art. 13.3.)  | Hors sol : max <b>2</b><br>Sous-sol : max <b>1</b>                      |
| Hauteur des constructions (Art. 13.4.)  | Corniche : max <b>4,50 m</b><br>Faitage ou acrotère : max <b>8,50 m</b> |
| Nombre d'unités de logement (Art. 13.5.)  | Logement interdit   |
| Emplacements de stationnement (Art. 13.6.)  | Sur la parcelle   |

### Art. 13.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

Le recul\* avant, latéral et arrière des nouvelles constructions est de **minimum 10,00 m**.

### Art. 13.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

Le type et l'implantation des constructions sont définis en respect des reculs.

### Art. 13.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins\* hors sol est limité à **deux**.  
Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à **un**.

### Art. 13.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur des constructions\* est limitée à :

- **4,50 m** à la corniche ;
- **8,50 m** au faitage ou à l'acrotère.

### Art. 13.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment

Le logement est **interdit**.

### Art. 13.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.  
Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur la **parcelle** même de la construction à laquelle ils se rapportent.

## Art. 14. Quartier spécial – Activités «QE SPEC-c »

Dans ce quartier, le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » s'applique de plein droit. Les prescriptions du présent article s'appliquent pour ce qui n'est pas précisé dans le plan directeur sectoriel et pour ce qui n'est pas contraire à celui-ci.

Tableau des principales prescriptions du quartier « QE SPEC-c », à titre indicatif

| Type de prescriptions   |                              | Prescriptions   |
|---|------------------------------|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 14.1.) | Avant                        | min. moitié de la hauteur et min. <b>6,00 m</b>                                   |
|   | Latéral                      | min. moitié de la hauteur et min. <b>6,00 m</b>                                   |
|   | Arrière                      | min. moitié de la hauteur et min. <b>6,00 m</b>                                   |
|   | Plusieurs voies desservantes | Une seule façade est considérée comme façade avant                                |
| Nombre de niveaux (Art. 14.3.)  |                              | Hors sol : max <b>2</b><br>Sous-sol : max <b>1</b>                                |
| Hauteur des constructions (Art. 14.4.)  | Corniche                     | Max <b>7,00 m</b>   |
|   | Acrotère / Faîte             | Max. <b>12,50 m</b>   |
| Nombre d'unités de logement (Art. 14.5.)  |                              | Max. <b>1</b> logement de service à intégrer dans le corps même des constructions |
| Emplacements de stationnement (Art. 14.6.)  |                              | Sur la parcelle   |
| Scellement du sol (Art. 14.7.)  |                              | Max. <b>90 %</b>  |
| Aménagement des espaces libres (Art.14.8)   |                              | Prescriptions relatives à la végétation, aux dépôts et clôtures                   |
| Volumétrie et aspect des constructions (Art. 14.9)                                  |                              | Max. <b>4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b> et autres prescriptions d'aspect        |

### Art. 14.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

#### Art. 14.1.1. Recul\* avant

Le recul\* avant des constructions :

- est de **minimum la moitié de la hauteur** au faîtage et/ou à l'acrotère et de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 14.1.2. Recul\* latéral

Le recul\* latéral des constructions :

- est de **minimum la moitié de la hauteur** au faîtage et/ou à l'acrotère et de **minimum 6,00 m**.

#### Art. 14.1.3. Recul\* arrière

Le recul\* arrière des constructions :

- est de **minimum la moitié de la hauteur** au faîtage et/ou à l'acrotère et de **minimum 6,00 m**.

#### **Art. 14.1.4. Terrains avec plusieurs voies desservantes**

Dans le cas de constructions desservies par plusieurs voies desservantes, une seule façade est considérée comme façade avant.

#### **Art. 14.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol**

L'implantation des constructions est définie en respect des reculs.

#### **Art. 14.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol**

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

#### **Art. 14.4. Hauteurs des constructions\***

La hauteur maximale des constructions\* est

- de **12,50 m** au faîtage et à l'acrotère.

Des **superstructures** et éléments techniques de constructions ponctuels (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales requises sont exceptionnellement admis.

Il en est de même pour certaines parties des constructions si leur hauteur est imposée par un processus industriel particulier dûment justifié.

#### **Art. 14.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment**

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

Au maximum **un logement de service** est admis par parcelle.

#### **Art. 14.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement requis doivent être réalisés sur la **parcelle** même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Le long de la voie de desserte, une aire de stationnement pour les véhicules de **livraison** nécessaires aux besoins de l'établissement doit être prévu à l'entrée de chacun des lots sur le terrain privé et accessible en cas fermeture des clôtures. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre à ces véhicules une manœuvre de retournement en empiétant sur la voie de desserte.

#### **Art. 14.7. Scellement du sol**

La surface scellée\* ne peut dépasser **90 %** de la surface de la parcelle\*, surface sise dans le quartier. Les surfaces non scellées doivent être plantées sous forme d'écrans de verdure périphériques et ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement ni comme surface de stockage.

### **Art. 14.8. Aménagement des espaces libres**

Les **dépôts de matériaux** ou de matériel à ciel ouvert sont à cacher à la vue directe à partir du Domaine public et depuis les espaces ouverts au public par une construction, une clôture-palissade, un écran de verdure gardant leurs effets toute l'année. Le recul avant ne peut pas servir comme aire de dépôts.

Les parcelles peuvent être entourées par des **murets** d'une hauteur maximale de **0,60 m** et par des **clôtures** en bois ou en treillis métallique d'une hauteur ne dépassant pas **2,00 m**, exception faite de palissades pour dépôts.

### **Art. 14.9. Volumétrie et aspect des constructions**

Le rapport maximum entre le volume construit et la surface totale de la parcelle est de **4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**.

## Art. 15. Quartier de jardins familiaux « QE JAR »

*Tableau des principales prescriptions du quartier « QE JAR », à titre indicatif*

| Type de prescriptions   | Prescriptions   |
|---|---|
| Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net (Art. 15.1.) | Accolé sur une limite et min. <b>1,00 m</b> sur les autres limites  |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol (Art. 15.2.)            | Max. <b>25 %</b> de la surface du lot de jardin<br>Constructions légères : SES max. <b>12,00 m<sup>2</sup></b> / abri ou max. <b>1</b> abri collectif de SES max. <b>1/4</b> parcelle et <b>20,00 m<sup>2</sup></b> |
| Nombre de niveaux (Art. 15.3.)  | Max. <b>1</b><br>Pas de sous-sol  |
| Hauteur des constructions (Art. 15.4.)  | Max. <b>3,00 m</b>  |
| Nombre d'unités de logement (Art. 15.5.)  | Interdit  |
| Emplacements de stationnement (Art. 15.6.)  | Interdit, sauf chargement/déchargement de matériel  |

### Art. 15.1. Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

Toute construction\* doit respecter un recul\* minimum de **1,00 m** par rapport aux limites de parcelle\* ou de lot\*. Exceptionnellement elle peut être accolée sur une seule de ces limites.

### Art. 15.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

Les constructions légères\* sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot de jardin. La surface d'emprise au sol\* de l'abri ne peut pas dépasser **12,00 m<sup>2</sup>**, ni un quart de la surface de la parcelle, ni un quart de la surface du lot de jardin.

Un seul abri collectif, commun à plusieurs lots de jardin, est admis. Dans ce cas, les abris individuels sur lot ne sont pas admis. La surface d'emprise au sol\* de l'abri collectif ne peut pas dépasser **20,00 m<sup>2</sup>**, ni un quart de la surface de la parcelle.

### Art. 15.3. Nombre de niveaux\* hors sol et sous-sol

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

### Art. 15.4. Hauteurs des constructions\*

La hauteur des constructions\* ne peut excéder **3,00 m** à la corniche\* et au faîtage\*, ou à l'acrotère\*.

### Art. 15.5. Nombre d'unités de logement\* par bâtiment

Le logement est interdit.

### Art. 15.6. Emplacements de stationnement

Le **stationnement** est **interdit**.  
Seul le chargement/déchargement de matériel est admis.

## Chapitre 2. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants

---

### Art. 16. 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 plantés (jardin d'agrément, potager, verger, etc.), à l'exception des chemins d'accès aux garages et à la construction principale\*, des cours, des terrasses\*, des annexes\*, dépendances\* et communs\*.

### Art. 17. Distance entre constructions principales

---

La distance entre constructions principales sises sur une même parcelle est d'au moins **6,00 m**.

### Art. 18. Emplacements de stationnement

---

Les emplacements de stationnement sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins **20,00 m<sup>2</sup>**. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante.

Le stationnement en surface est admis dans les reculs latéraux ainsi que sur l'accès d'un garage individuel destiné au logement aux conditions ci-dessous.

Le stationnement l'un derrière l'autre sur l'accès à un garage individuel n'est admis que si l'accès occupé et le garage qu'il dessert font partie d'une seule et même unité d'habitation. Ce stationnement est uniquement destiné aux usagers de ladite unité d'habitation.

### Art. 19. Piscines

---

Les piscines ouvertes doivent respecter un recul d'au moins **3,00 m** par rapport aux limites de propriété.

Les piscines couvertes doivent respecter la bande de construction définie pour les constructions principales et des reculs avant d'au moins **6,00 m** et latéraux et arrière d'au moins **3,00 m**.

Une piscine est considérée comme couverte si la hauteur de la couverture est supérieure ou égale à **1,00m** au-dessus du bord de la piscine.

# Art. 20. Dépendances et constructions agricoles

## Art. 20.1. Garages et carports

Les garages et carports doivent respecter la **bande** de construction.

Les garages et carports sont interdits dans les reculs réglementaires latéraux sauf dans le cas de demande d'autorisation parallèle pour créer des maisons jumelées.

Pour les maisons unifamiliales, un garage ou carport est admis dans l'un des reculs latéraux, moyennant un accord écrit et enregistré entre voisins concernés, et aux conditions cumulatives suivantes :

- Le recul par rapport à la voie desservante doit être d'au moins 6,00 m ;
- Le recul latéral doit être nul ou d'au moins 1,90 m ;
- Le recul arrière doit être d'au moins 6,00 m ;
- La profondeur est limitée à 8,00 m ;
- Les sous-sols sont interdits ;
- La hauteur hors tout est limitée à 3,00 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ;
- La toiture doit être plate ou à pente unique, et ne peut être aménagée en toiture terrasse accessible.

## Art. 20.2. Constructions agricoles et dépendances de type ateliers non professionnels en QE HAB-1, MIX-v et MIX-r

Cet article s'applique uniquement aux constructions agricoles (professionnelles ou non professionnelles) et aux dépendances non professionnelles de type atelier de bricolage. Tout logement y est interdit.

### Art.20.2.1. Reculs

Les constructions agricoles et dépendances de type ateliers non professionnels doivent respecter un recul\* de **minimum 6,00 m** par rapport à toute limite de quartier, excepté par rapport à la zone verte.

Si elles sont isolées, elles doivent respecter :

- un recul avant de minimum **6,00 m** ;
- un recul latéral de minimum **3,00 m** ;
- un recul arrière de minimum **3,00 m** ;
- un recul par rapport à la construction principale\* de minimum **6,00 m**.

Si elles sont accolées à une construction existante dans la bande de construction\*, elles doivent respecter les reculs imposés à la construction existante.

### Art.20.2.2. Hauteurs

Si elles sont accolées à une construction principale\*, elles doivent respecter les mêmes prescriptions de **hauteur** que celle-ci.

Si elles sont isolées, leur toiture doit présenter **deux versants** continus dont la pente doit être au moins de **20°** et leur hauteur est limitée à :

- **6,00 m** au faîtage\* en QE HAB-1 ;
- **12,00 m** au faîtage\* en QE MIX-v et QE MIX-r.

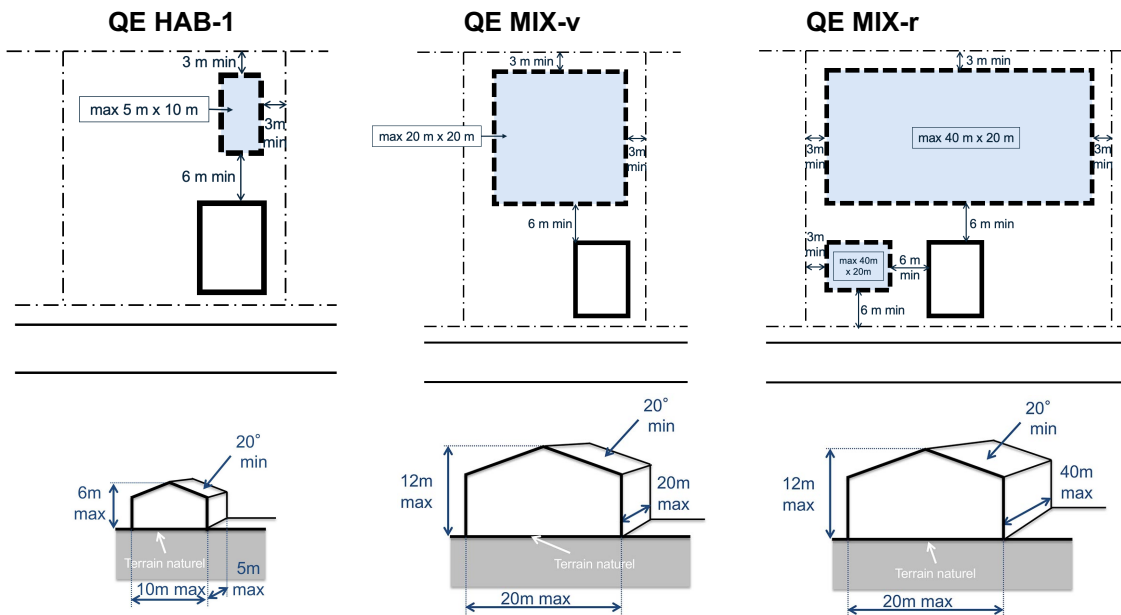
### Art.20.2.3. Implantation

Leur emprise au sol ne doit pas dépasser :

- un rectangle de **5,00 m** sur **10,00 m** en QE HAB-1 ;
- un rectangle de **20,00 m** sur **20,00 m** en QE MIX-v ;
- un rectangle de **20,00 m** sur **40,00 m** en QE MIX-r.

Les constructions agricoles et dépendances de type ateliers non professionnels isolées peuvent être réalisées en-dehors de la bande de construction.

Les dépendances de type ateliers non professionnels sont limitées à **une** construction par parcelle.



### Art. 20.3. Autres dépendances

Cet article s'applique aux dépendances non visées aux articles 20.1 et 20.2, comme par exemple les abris de jardins.

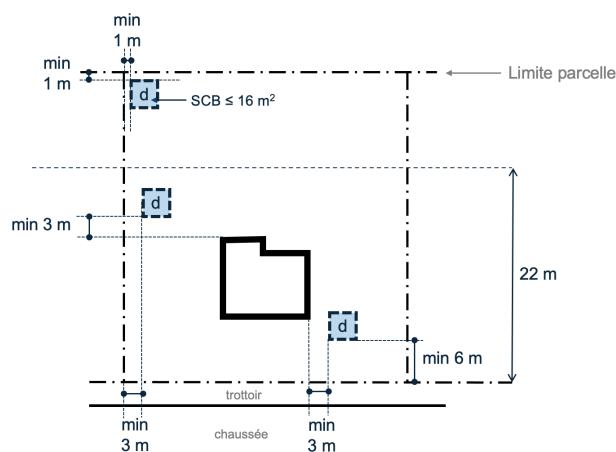
Les dépendances doivent être isolées et accuser un recul de **minimum 3,00 m** par rapport à la construction principale\*.

Dans la bande de construction, les dépendances\* doivent être implantées avec :

- un recul avant de **minimum 6,00 m**
- un recul latéral de **minimum 3,00 m**
- un recul arrière de **minimum 3,00 m**

Au-delà d'une bande de 22,00 m mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante, les reculs arrière et latéraux sont de minimum **1,00 m**.

Seules les dépendances\* ne dépassant pas **16,00 m<sup>2</sup>** de surface construite brute\* par construction\* peuvent dépasser cette bande de 22,00 m.



La hauteur des dépendances\* est limitée à :

- **3,00 m** à la corniche\*
- **3,50 m** à l'acrotère\*
- **3,50 m** au faîtage\*.

La surface construite brute\* totale de toutes les dépendances\* est limitée à **7,5 %** de la partie de la parcelle\* sise dans le quartier.

## Art. 21. Véranda, jardin d'hiver et verrière

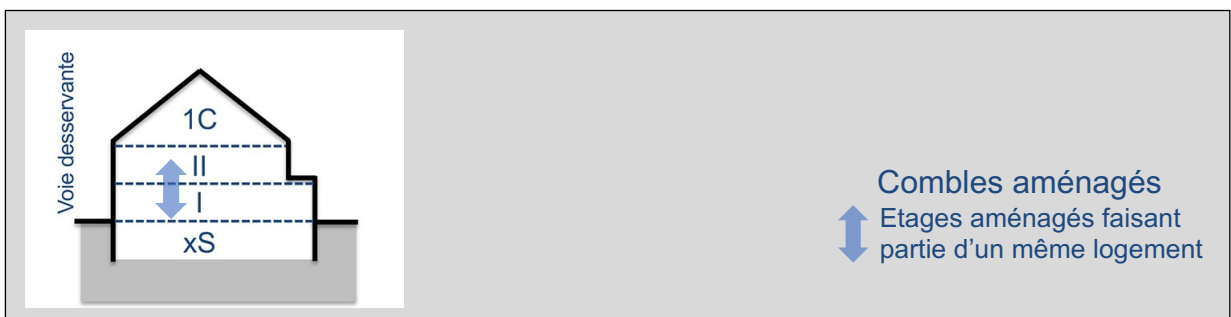
- a) Les vérandas\* et constructions similaires (jardins d'hiver, verrières, etc.) sont interdites en façade avant des constructions principales.
- b) La profondeur maximale des constructions principales définies par quartier peut être augmentée d'au plus 4,00 m dans le cas d'une véranda\* ou construction similaire implantée en façade arrière.
- c) La surface d'une véranda ou construction similaire est limitée à 24 m<sup>2</sup>.
- d) Leur toit ne peut pas être aménagé en toiture terrasse accessible.

## Art. 22. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- a) Les balcons\* et terrasses\* doivent avoir une profondeur minimale de **1,50 m** et respecter tous les reculs prescrits pour la construction principale\*. Les balcons\* inscrits dans la façade sur la voie desservante sont interdits.
- b) La réalisation de loggias\* est interdite dans les toitures à pentes.
- c) Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,...) sont interdits.
- d) Les toitures sont à revêtir de matériaux mats et sombres.

## Art. 23. Combles aménagés et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'**un étage au maximum** est admis dans les combles\*. Les pièces aménagées sous combles\* destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement\* du niveau inférieur et leur surface construite brute doit représenter moins de la moitié de celle du logement entier.
- b) La réalisation d'étages en retrait au niveau des combles est interdite.

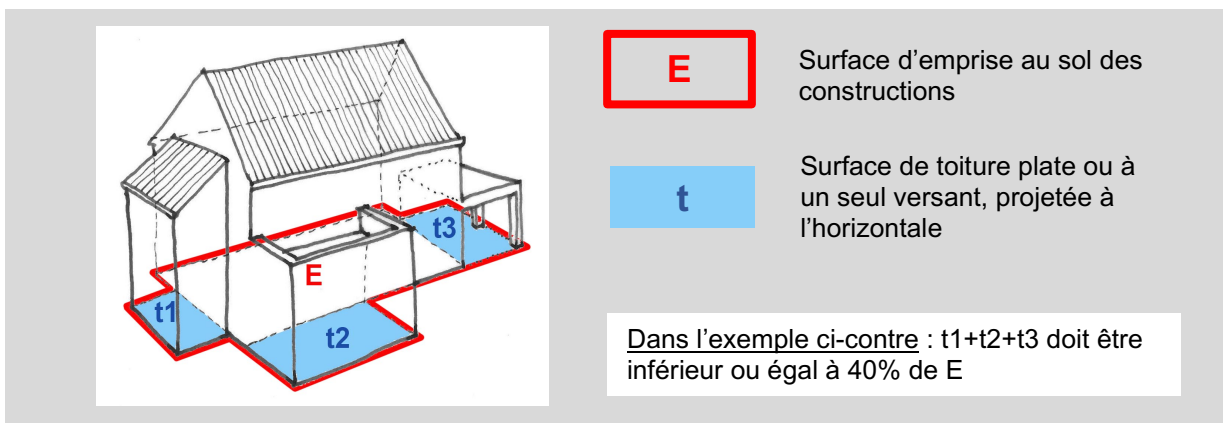


## Art. 24. Toitures

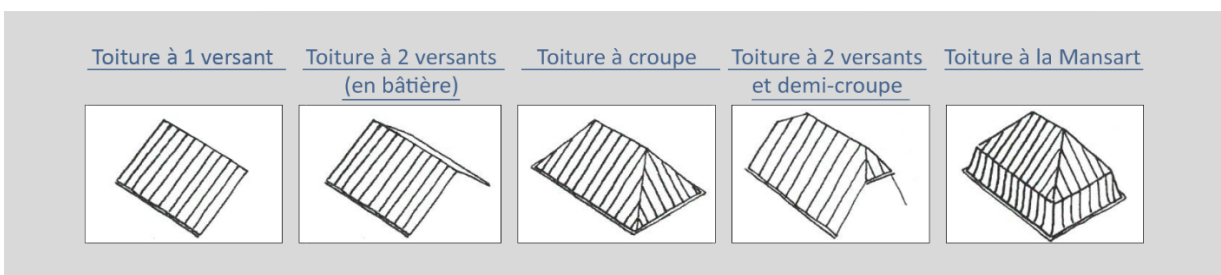
Le présent article concerne toutes les toitures (constructions principales, dépendances, constructions à usage agricole, carports...).

- Seules les toitures à un seul ou à plusieurs versants et les toitures plates sont admises.
- La toiture plate et toiture à un seul versant peut couvrir l'ensemble de la construction uniquement en « QE BEP-a », « QE BEP-b », « QE BEP-c », « QE BEP-s », « QE ECO-c1a », « QE ECO-r », « QE SPEC-a », « QE SPEC-c », « QE JAR ».
- Dans les autres quartiers, la toiture plate et toiture à un seul versant sur l'ensemble de la construction est interdite. La surface cumulée des toitures plates et toitures à un seul versant projetée à l'horizontale sont limitées à **40 % de la surface d'emprise au sol\*** des constructions carports compris. La toiture plate est admise en zinc patiné mat si sa pente n'est pas inférieure à 5,24 % (3°), et comme toiture végétalisée, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures à un seul versant doivent présenter une pente comprise entre **8 % et 25 %**.



- Les toitures à plusieurs versants peuvent présenter **deux à quatre versants** continus. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faite unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont admises. Elles doivent présenter une pente comprise entre **33° et 42°**.
- Les toitures à la Mansart, c'est-à-dire à pente brisée, 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.



- La surface cumulée des ouvertures dans une toiture à un ou plusieurs versants **est limitée à 50%** de la surface des pans de toiture. Les ouvertures doivent respecter une distance minimale de **1,00m** de recul par rapport à toute limite de propriété.
- Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre **0,10 m et 0,30 m**, de même que le dépassement des rives de la toiture sur les murs pignons.

## Art. 25. Clôtures et murs

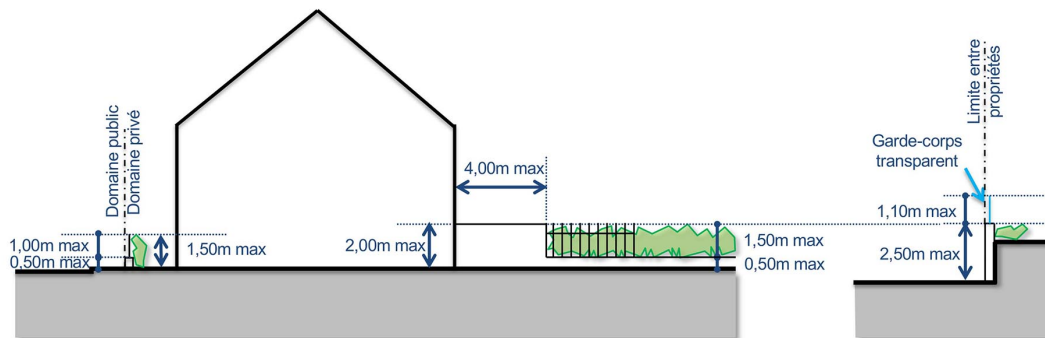
- a) Les parcelles peuvent être clôturées comme suit :

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne doivent entraver la bonne visibilité. Les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à **0,50 m**, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne peut pas dépasser **1,50 m**. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à **0,50 m**, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser **2,00 m**, mesuré à partir du domaine public.

Les présentes règles s'entendent garde-corps non compris. Tout garde-corps dépassant les hauteurs prescrites doit être transparent et est limité à **1,10 m** de haut.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées et sur la ligne séparatrice, ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de **2,00 m** et une longueur de **4,00 m**. Au-delà des **4,00 m** les règles du présent article sur les clôtures en limite de propriété latérale s'appliquent.

Lorsque les terrains naturels respectifs des deux parcelles que séparent le mur de clôture présentent des niveaux différents, de sorte que le mur de clôture fasse également objet de mur de soutènement, cette hauteur est à mesurer au pied du mur à partir du niveau du terrain naturel sur le côté où le terrain naturel est le plus bas, sans que la hauteur totale des éléments clôturant (mur, haie, grille) puisse dépasser **2,50 m** en quel qu'endroit du mur.



Le long des voies en pente, ces maxima peuvent être dépassés de **0,50 m** au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au trottoir ou domaine public ou par rapport au terrain naturel (au pied de la clôture).

- b) Des clôtures plus hautes peuvent exceptionnellement être admises pour des raisons de destination du terrain ni à la sécurité de la circulation.
- c) Les murs de soutènement à l'intérieur de la parcelle sont limités à **1,50 m** de haut entre le pied du mur au point le plus bas et son niveau fini.

## Art. 26. Antennes et récepteurs paraboliques

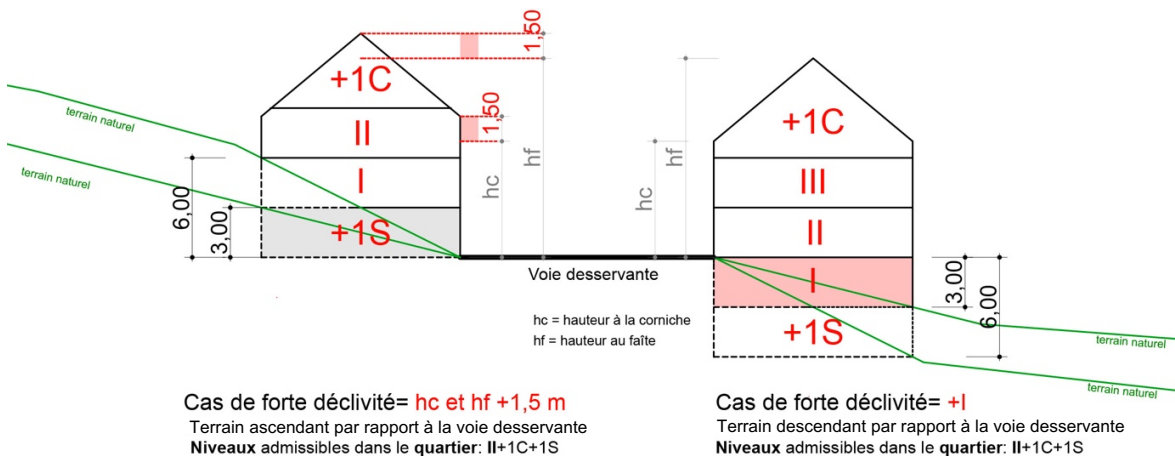
- a) L'installation des antennes et récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.
- b) La distance entre les antennes isolées et les constructions\* adjacentes ou le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

## Art. 27. Terrains en pente\*

### Art. 27.1. Calcul des hauteurs

Dans les quartiers « QE BEP-B », « QE SPEC » et « QE ECO », les constructions\* réalisées en recul de **plus de 10,00 m par rapport à la limite de la voie desservante\*** en terrain à 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.

### Art. 27.2. Construction en terrain à forte déclivité



- Terrain ascendant par rapport à la voie desservante\*  
Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-r » et « QE BEP-b », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité\* ascendant par rapport à la voie desservante\*, il peut être **ajouté** une valeur de **1,50 m** aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faite.
- Terrain descendant par rapport à la voie desservante  
Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-r » et « QE BEP-b », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité\* descendant par rapport à 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\*.

## Art. 28. Constructions existantes

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.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction doit respecter les règles communales en vigueur.

En cas de démolition involontaire d'une construction due à un sinistre ou pour des raisons de sécurité, la reconstruction du gabarit existant est admise.

## Art. 29. 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.

Est considéré comme étant « en vue de leur affectation à la construction » au sens de l'article 29(1) 5<sup>ème</sup> alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU, toute demande portant sur une parcelle\* sise entièrement ou en partie dans une « zone urbanisée » au sens de l'article 29(1) 1<sup>er</sup> alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU, et dans un quartier permettant des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

- b) Le lotissement\* peut être admis uniquement aux conditions cumulatives suivantes :
- une viabilisation publique\* doit être garantie ;
  - 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 8,00 m** dans tous les quartiers permettant des constructions destinées au séjour prolongé de personnes ;
  - 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 ;
  - les nouveaux lots doivent permettre une construction de minimum **8,00 m x 7,00 m** dans tous les quartiers permettant des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.
- Ces conditions ne s'appliquent pas au « changement d'affectation de fermes protégées\* ».
- c) Toute demande doit être accompagnée d'une esquisse, justifiant le respect de ces conditions et que l'accessibilité de tous les lots est garantie sans entraver celle de lots ou parcelles voisines.

## Art. 30. Dérogations

- a) En cas de transformation d'une construction existante\*, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction, le bourgmestre peut 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 (par exemple dans les zones à risque naturel prévisible, mobilité).

- 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, le nombre de niveaux en sous-sol ainsi que la proportion de surface scellée.

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 hors-sol et le nombre d'unités de logements, sauf en cas de démolition involontaire d'une construction due à un sinistre ou pour des raisons de sécurité.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliales dédiées exclusivement à des logements collectifs soumis à la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement (logements à coût modéré ou logements abordables), le nombre de niveaux et le nombre de logements peuvent être supérieurs à ceux définis dans les règles par quartier, à condition de proposer une mixité de type de logements (nombre différent de chambres). De plus, le nombre de studios\* ne peut en aucun cas dépasser la moitié du nombre d'unités de logement.

- c) Dans le secteur protégé d'intérêt communal – environnement construit, pour des raisons d'ordre technique ou de protection du patrimoine bâti, le bourgmestre peut accorder des dérogations aux règles d'aménagement, d'orientation des faîtes\*, de hauteur\* de corniche\*, de pente des toitures et de couverture de celles-ci, pour tenir compte du caractère architectural des constructions\* voisines et de la topographie.

La dérogation doit être effectuée sur base d'un levé précis de la situation existante (architecture, topographie).

- d) Toute demande de dérogation s'entend comme exceptionnelle et doit être dûment justifiée par écrit.
- e) A l'appui d'une demande de dérogation, le bourgmestre peut exiger une étude des ombres (propres et portées) et de l'éclairage ainsi qu'une présentation 3D du projet de construction présentant son impact sur son environnement, un lever cadastral mis en cohérence avec la topographie et des études de stabilité du sol, voire d'hydrogéologie dans les zones à risque naturel prévisible.

# Chapitre 3. Définitions communes aux règles du PAP-QE

**En italiques** : définitions extraites de documents officiels tels que • (1) loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que ses règlements grand-ducaux d'application du 8 mars 2017 • (2) loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales • (3) règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement • (4) règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites- version du 1<sup>er</sup> février 2018

**En caractères droits** : définitions et précisions du présent PAP « quartier existant »

## **ACROTERE (1)**

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

## **ALIGNEMENT DE VOIRIE (1)**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

## **ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (1)**

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.

## **AUVENT (1)**

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-CORPS (1)**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à deux mètres.

## **BALCON (1)**

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

## **BANDE DE CONSTRUCTION (1)**

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

## **CARPORT (1)**

On entend par carport 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'AFFECTATION (4)**

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 au sens de toutes les destinations admises en zone verte et de service public.

### **CLÔTURE (1)**

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'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 cinq mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre cinq mètres et dix mètres, la surface construite brute est multipliée par deux. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse dix mètres, la surface construite brute est multipliée par trois.

### **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 DE SCHELLEMENT 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.

### **COMBLE (1)**

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

### **CONSTRUCTION (1)**

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

### **CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE**

On entend par construction à usage agricole, tout volume accolé ou isolé, destiné à une activité professionnelle ou de loisir, en relation directe avec la fonction agricole.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

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

### **CONSTRUCTION LEGERE**

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.

### **COTE DE NIVEAU (1)**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### **COUR**

On entend par « cour » tout espace libre privé répondant aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- cadré sur deux côtés au moins par des bâtiments,
- identifiable comme espace séparé de l'espace public de desserte,
- intégralement inscrit au PAG dans le secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit »

### **DENSITE 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.

**DEPENDANCE (1)**

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 carports.

**ETAGE EN RETRAIT (1)**

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 (1)**

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.

**FERME PROTEGEE**

On entend par « ferme protégée » tout ensemble bâti à caractère rural comprenant des éléments protégés inscrits au PAG comme « construction\* à protéger », « gabarit d'une construction\* existante à préserver » et/ou « alignement d'une construction\* existante à préserver » et organisé autour d'une cour.

**HAUTEUR A LA CORNICHE (1)**

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, sauf si le PAP en dispose autrement.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**HAUTEUR A L'ACROTERE (1)**

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, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**HAUTEUR DU SOCLE (1)**

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

**ILOT (1)**

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 CONSTRUCTIBLE (1)**

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 (1)**

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 COLLECTIF (1)**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**LOGEMENT INTEGRE (1)**

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 (1)**

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 (1)**

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

**LOTISSEMENT (1)**

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

**MAISON BI-FAMILIALE (1)**

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

**MAISON EN BANDE (1)**

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

**MAISON JUMEELE (1)**

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

**MAISON PLURIFAMILIALE (1)**

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

**MAISON UNIFAMILIALE (1)**

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 (1)**

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'ETAGES (1)**

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

**NOMBRE DE NIVEAUX (1)**

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

**NIVEAU EN SOUS-SOL (1)**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**NIVEAU PLEIN (1)**

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 (1)**

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

**PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES (4)**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et les salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

**PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES (4)**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

**PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (1)**

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière. 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 (1)**

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 verte. Dans le présent PAP QE la limite du quartier existant est à prendre en considération lorsqu'elle traverse une parcelle ou un lot.

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, le cas échéant par rapport à celle du quartier existant.

**STUDIO (4)**

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace de nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**SURFACE CONSTRuite BRUTE (1)**

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 carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**SURFACE NON AMENAGEABLE (1)**

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 un mètre quatre-vingts, 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, telle 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**SURFACE HORS OEUVRE (1)**

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.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **SURFACE D'EMPRISE AU SOL (1)**

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-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **SURFACE SCHELLEE (1)**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins d'accès et rampe 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 quinze pour cent pour quinze centimètres d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de cinquante pour cent.

### **SURFACE DE VENTE (2)**

Il s'agit de la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente : les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé; les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées; les salles d'exposition des garagistes; les agences de voyage; les agences de banque; les agences de publicité; les centres de remise en forme; les salons de beauté; les salons de coiffure; les opticiens; les salons de consommation.

### **SURFACE UTILE (3)**

Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de vingt mètres carrés. Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins deux mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m<sup>2</sup>.

### **TERRAIN A BÂTIR BRUT (1)**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### **TERRAIN A BÂTIR NET (1)**

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 trois mètres.

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

- forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à trois mètres et inférieure ou égale à six mètres ;
- déclivité abrupte, une dénivellation du terrain naturel supérieure à six mètres.

**TERRASSE (1)**

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.

**TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION (4)**

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

Sont considérés comme transformation :

- la démolition et la reconstruction de la toiture
- la démolition et la reconstruction des triangles de pignons
- la démolition et la reconstruction des planchers
- la démolition et la reconstruction des combles à surcroît « Kniestock »
- l'ajout de nouveaux percements représentant plus d'1/3 de la surface des ouvertures des-façades existantes.

**VÉRANDA**

On entend par véranda une pièce destinée au séjour prolongé de personnes faisant partie intégrante du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin de la construction principale, dont au moins 50 % des surfaces (toiture comprise) sont vitrées.

**VOIE DESSERVANTE (1)**

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

**VOIE PUBLIQUE (1)**

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