
**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)
COMMUNE DE KAYL**



**PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »
VERSION COORDONNÉE**

Janvier 2025

Maitre d'ouvrage

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL

4, rue de l'Hôtel de Ville, L-3674 Kayl
Tel. 56 66 66 - 1

www.kayl.lu



Elaboration du PAG

zilmpla n s.à r.l.

5, rue de Godbrange, L-6118 Junglinster
Tel. 26 25 95 15

info@zilmpla n.lu | www.zilmpla n.lu

zilmpla n s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



BGH-PLAN

Fleischstraße 56-60, D-54290 Trier
Tel. +49 / (0) 651 / 1 45 46 0

mail@bgh.com | www.bghplan.com

BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

Modifications ponctuelles

Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés, L-2349 Luxembourg
Tel. +352 33 02 04

secretariat@zeyenbaumann.lu | www.zeyenbaumann.lu

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 17 octobre 2017 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 4 mai 2018.

Modifications :

- » Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles** approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 28 juillet 2023 (Réf. 19579/18C) - [Dossier de modification n°1].
- » Modification ponctuelle concernant **les articles « Les superstructures des toits », « Panneaux solaires », « Equipements techniques fixes », « Assainissement énergétique », et « Les éléments accolés : Installations techniques en façades »** - - Procédure allégée : Conformité à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain constatée par le Ministre des Affaires intérieures le 3 juin 2024 - votée définitivement au conseil communal le 26 juin 2024 et notifiée pour information au Ministre des Affaires intérieures le 02 juillet 2024 (Réf. 19579/PA1/18C) [Dossier de modification n°6].
- » Modification ponctuelle concernant **l'article « Zone spéciale – réseau ferroviaire [SPEC-RF]** » approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures en date du 23 janvier 2025 (Réf. 19853/18C) - [Dossier de modification n°4].

INHALTSVERZEICHNIS

Chapitre I	Préambule	7
Art. 1	Réglementation	7
Art. 2	Composition	7
Art. 3	Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre.....	7
Chapitre II	Terminologie et application des prescriptions dimensionnelles.....	8
Art. 4	Alignement de façade des constructions principales sur rue.....	8
Art. 5	Recul 9	
Art. 6	Recul arrière pour constructions.....	9
Art. 7	Recul latéral pour constructions	10
Art. 8	Les reculs et l'alignement de façade pour parcelles sises à l'angle de deux rues	11
Art. 9	Bande de construction	11
Art. 10	Profondeur de construction	12
Art. 11	Hauteur à la corniche	15
Art. 12	Hauteur à l'acrotère	15
Art. 13	Hauteur au faîtage.....	15
Art. 14	Constructions principales.....	16
Art. 15	Annexes	16
Art. 16	Dépendances.....	16
Art. 17	Bâtiments fonctionnels	16
Art. 18	Premier niveau habitable	16
Chapitre III	Les règles applicables aux zones d'habitations (HAB) et aux zones mixtes (MIX).....	17
Art. 19	Division des zones	17
Art. 20	Logement intégré	17
Art. 21	Aménagement des combles ou d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein.....	17
Art. 22	Largeur des constructions principales.....	18
Art. 23	Constructions en sous-sol	18
Art. 24	Terrasses sur remblai	18
Art. 25	Annexes	18
Art. 26	Dépendances.....	20
Art. 27	Constructions principales en deuxième position	22
Art. 28	Les saillies des constructions.....	22
Art. 29	L'accès pour personnes aux constructions principales	25
Art. 30	Les toits	25
Art. 31	Les superstructures des toits.....	26
Art. 32	Panneaux solaires.....	26

Art. 33	Equipements techniques fixes	27
Art. 34	Ouvertures et corps avancés en toiture.....	27
Art. 35	Assainissement énergétique	30
Art. 36	Emplacements de stationnement.....	30
Art. 37	Espaces libres des parcelles	30
Art. 38	Zone d'habitation 1 - HAB-1	31
Art. 39	Zone d'habitation 2 – HAB-2.....	31
Art. 40	Zone mixte urbaine - MIX-u	32
Art. 41	Zone mixte rurale - MIX-r.....	33
Chapitre IV	Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP).....	34
Art. 42	Zone de bâtiments et d'équipements publics.....	34
Chapitre V	Les règles applicables aux zones commerciales (COM) et aux zones d'activités économiques communales type1 (ECO-c1)	35
Art. 43	Zones commerciales et zones d'activités économiques communales type1.....	35
Chapitre VI	Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières (GARE).....	37
Art. 44	Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières (GARE).....	37
Chapitre VII	Les règles applicables à la zone spéciale - réseau ferroviaire (SPEC-RF).....	38
Art. 45	Les règles applicables à la zone spéciale - réseau ferroviaire (SPEC-RF).....	38
Chapitre VIII	Aspect extérieur des constructions	39
Art. 46	Insertion au niveau de l'environnement construit et naturel.....	39
Art. 47	Volumétrie et aspect extérieur	39
Chapitre IX	Protection des sites.....	40
Art. 48	Les alignements obligatoires.....	40
Art. 49	Obligation de sauvegarde de murets et de clôtures.....	40
Art. 50	Les arbres à conserver	40
Art. 51	Travaux de déblai et de remblai.....	40
Art. 52	Enseignes	40
Chapitre X	Les servitudes de type urbanistique.....	41
Art. 53	La servitude de type urbanistique «Quartier Brill».....	41
Art. 54	La servitude de type urbanistique «Cité Berens»	42
Art. 55	La servitude de type urbanistique «Cité Neiwiss»	43
Art. 56	La servitude de type urbanistique «Helbertsbam».....	45
Art. 57	La servitude de type urbanistique «ensemble architectural»	45
Art. 58	La servitude de type urbanistique «environnement construit»	46
Annexes	50

Chapitre I Préambule

Art. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*. Son contenu est arrêté par le *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*.

Dans l'ensemble de la partie écrite du « PAP QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif.

Art. 2 Composition

Le « PAP QE » se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique à l'échelle 1 : 1.000 composée de 8 plans des localités sur base d'un fond de plan cadastral numérisé:

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_01: Localité de Kayl – Partie Nord-Ouest

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_02: Localité de Kayl – Partie Nord-Est

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_03: Localité de Kayl – Partie Centre-Ouest

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_04: Localité de Kayl – Partie Centre

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_05: Localité de Kayl – Partie Centre-Est

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_06: Localité de Tétange – Partie Centre-Ouest

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_07: Localité de Tétange – Partie Centre

Plan N°20140490-ZP_KAYL_QE_PG_08: Localité de Tétange – Partie Centre-Est

Art. 3 Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre

(1) Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, le Bourgmestre peut déroger aux prescriptions dimensionnelles de ce dernier, comme suit :

- La largeur minimale d'une construction principale peut être adaptée à la largeur de la parcelle au niveau de la construction en contigu existante.
- La largeur minimale d'une construction principale unifamiliale isolée ou jumelée peut être réduite à 5,50 m minimum en respect des reculs réglementaires latéraux.
- Les reculs latéraux et arrière d'une construction principale peuvent être minorés de maximum 0,50 m.

(2) Le Bourgmestre peut prescrire l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale commune, afin de garantir que la parcelle voisine reste constructible.

Chapitre II Terminologie et application des prescriptions dimensionnelles

Art. 4 Alignement de façade des constructions principales sur rue

La distance à respecter pour l'alignement de façade des constructions principales sur rue est mesurée de manière perpendiculaire à l'axe de la voie publique.

Sauf l'indication d'un alignement obligatoire pour constructions principales au niveau de la partie graphique du « PAP QE », l'implantation sur l'alignement de façade des constructions principales voisines existantes est obligatoire pour les constructions principales érigées sur des limites latérales communes.

En cas d'implantation parmi des constructions en contiguë existantes dont les façades sur rue sont en décrochement l'une à l'autre, l'alignement de façade de la nouvelle construction principale se situera entre les alignements de façade des constructions principales existantes voisines. L'éventuel décrochage pourra se situer au niveau de la nouvelle construction principale, si cette démarche permet un meilleur raccord aux constructions existantes et insertion au niveau du tissu urbain.

A défaut de constructions principales voisines existantes, érigées sur des limites latérales communes ou d'un d'alignement obligatoire, le constructeur est tenu d'observer un recul avant de minimum 5 mètres et maximum 8 mètres à l'alignement de voirie.

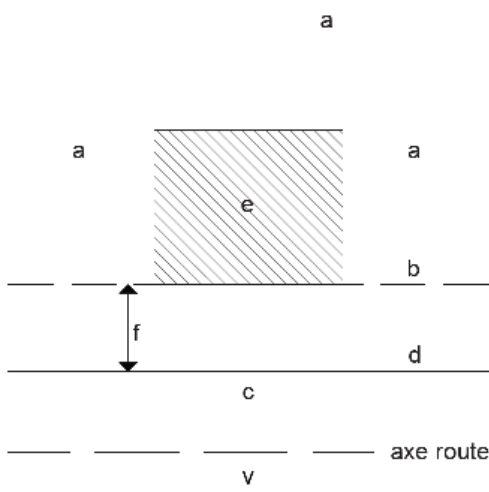


Schéma : Alignement de façade

- a) limite de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) Construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade et le domaine public

Des dérogations aux alignements de façade des constructions principales sur rue peuvent être autorisées afin d'améliorer la qualité urbanistique du tissu urbain ou la qualité de vie des usagers.

Art. 5 Recul

« Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. »

Le recul est mesuré compte non-tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, de l'avant-toit et autres installations semblables et compte tenu des annexes et des avant-corps.

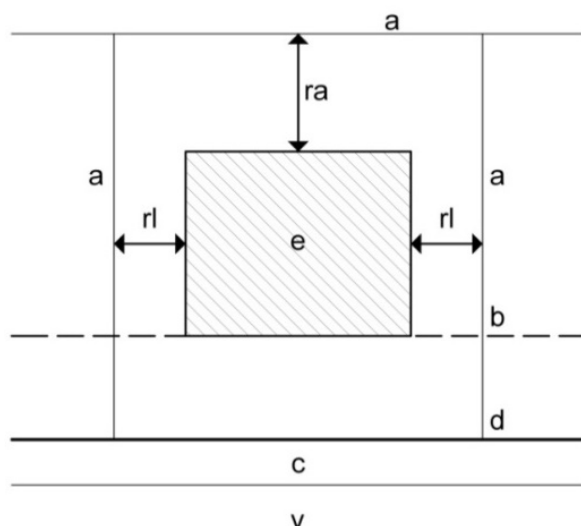


Schéma : Reculs

- a) limite de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) Construction principale
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière

Art. 6 Recul arrière pour constructions

- (1) Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la parcelle, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 5 m. Le recul réglementaire arrière doit être respecté au milieu de la façade.

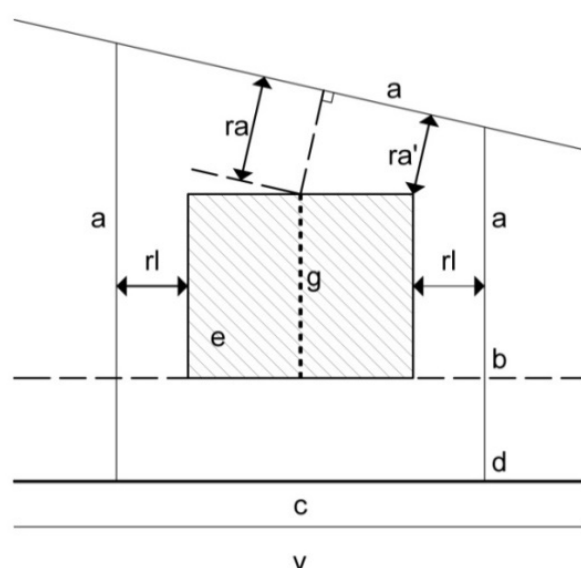


Schéma : Façade oblique par rapport à la limite postérieure

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- g) axe de symétrie de la construction
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite de parcelle : minimum 5 m

- (2) Lorsqu'une partie d'une construction principale connaît un décrochement en façade et se présente obliquement par rapport à la limite postérieure de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 5 m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.

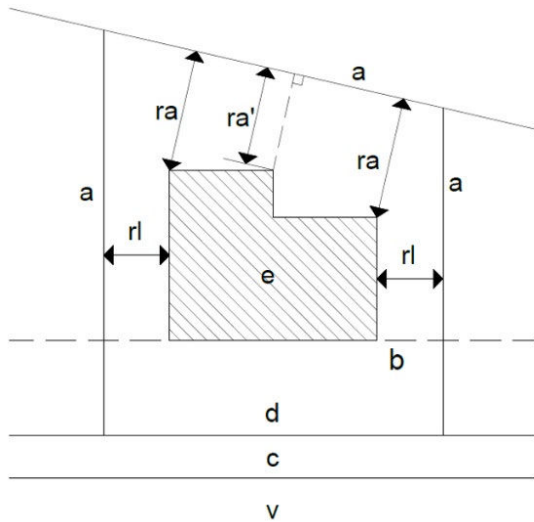


Schéma : Façade oblique avec décrochement par rapport à la limite postérieure

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite propriété : minimum 5 m

- (3) Les dépendances doivent respecter leur recul réglementaire arrière à tout point.

Art. 7 Recul latéral pour constructions

- (1) L'implantation des constructions principales sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale
- (2) Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite latérale de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 2,50 m. Le recul réglementaire latéral doit être respecté au milieu de la façade.

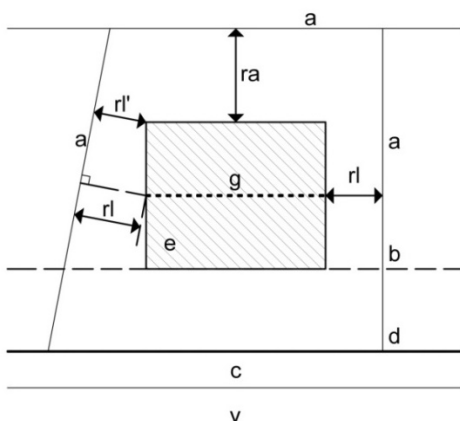


Schéma : Façade oblique par rapport à la limite latérale

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- g) axe de symétrie de la construction
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- rl') distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété : minimum 2,50 m.

- (3) Lorsqu'une partie d'une construction principale connaît un décrochement en façade et se présente obliquement par rapport à la limite latérale de la propriété, la distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété est de minimum 2,50 m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.

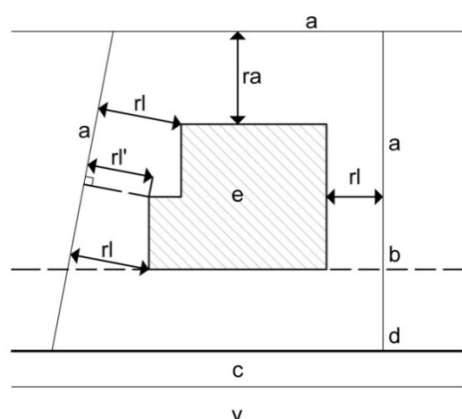


Schéma : Façade oblique avec décrochement par rapport à la limite latérale

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- rl') distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété : minimum 2, 50 m

- (4) L'agrandissement d'une construction principale dans le prolongement de sa façade latérale existante est autorisable, même si cette dernière ne respecte pas le recul latéral réglementaire.
- (5) Les dépendances doivent respecter leur recul réglementaire latéral à tout point.

Art. 8 Les reculs et l'alignement de façade pour parcelles sises à l'angle de deux rues

Sur les parcelles sises à l'angle de deux rues, les reculs et l'alignement de façade de toute construction sont à respecter par rapport aux deux rues et aux deux limites de parcelles voisines.

Toute construction doit laisser libre à l'arrière de la parcelle un carré dont les côtés correspondent chacun au moins au recul arrière minimal.

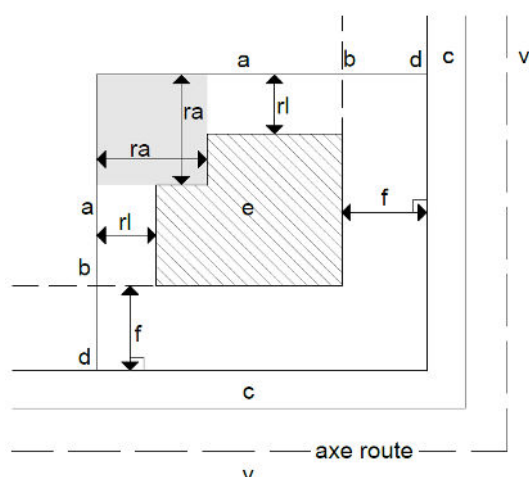


Schéma : Reculs pour parcelles sises aux angles de deux rues

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- f) distance entre l'alignement de façade et le domaine public

Art. 9 Bande de construction

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

Le mesurage se fait de manière symétrique et parallèle à l'alignement de voirie. Les constructions principales en première position hors-sol et en sous-sol, les annexes, les terrasses sur remblais, les garages et les carports doivent se situer à l'intérieur de la bande de construction.

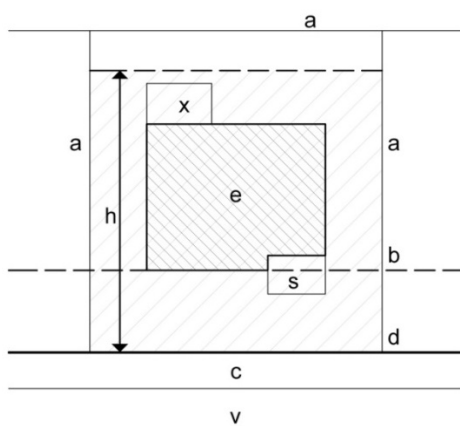


Schéma : Bande de construction

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- x) annexe
- s) seuil
- h) bande de construction

Art. 10 Profondeur de construction

- (1) « On entend par profondeur de construction, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.»

La profondeur de construction d'une construction principale est mesurée compte non-tenu des avant-corps, des annexes, des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

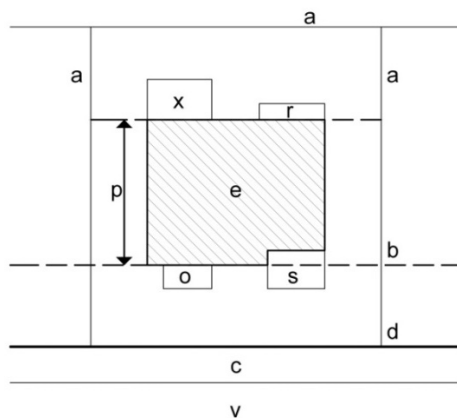


Schéma : Profondeur de construction

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- x) annexe
- s) seuil
- o) balcon
- r) avant-corps
- p) profondeur de construction

- (2) Lorsque la profondeur de construction n'est pas la même sur toute la longueur d'une construction principale, si par exemples les façades opposées d'un bâtiment ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur la plus importante est déterminante.

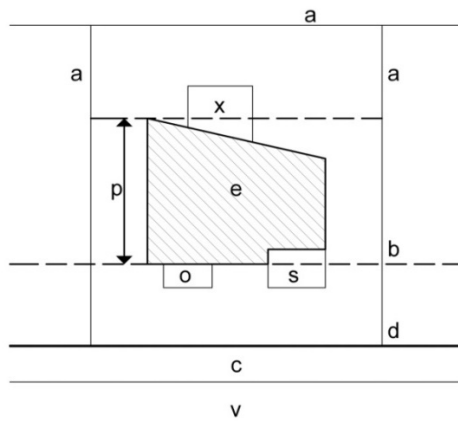


Schéma : Profondeur de construction pour façades opposées non-parallèles

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- x) annexe
- s) seuil
- o) balcon
- p) profondeur de construction

- (3) Construction jumelée ou en fin de rangée

Au niveau d'une construction principale implantée de manière jumelée ou en fin de rangée, ne présentant qu'une seule façade latérale, mais des façades avant et arrière opposées, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade.

(4) Construction en contiguë ou en bande

Au niveau d'une construction principale implantée en contiguë ou en bande, ne présentant que façades avant et arrière, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade.

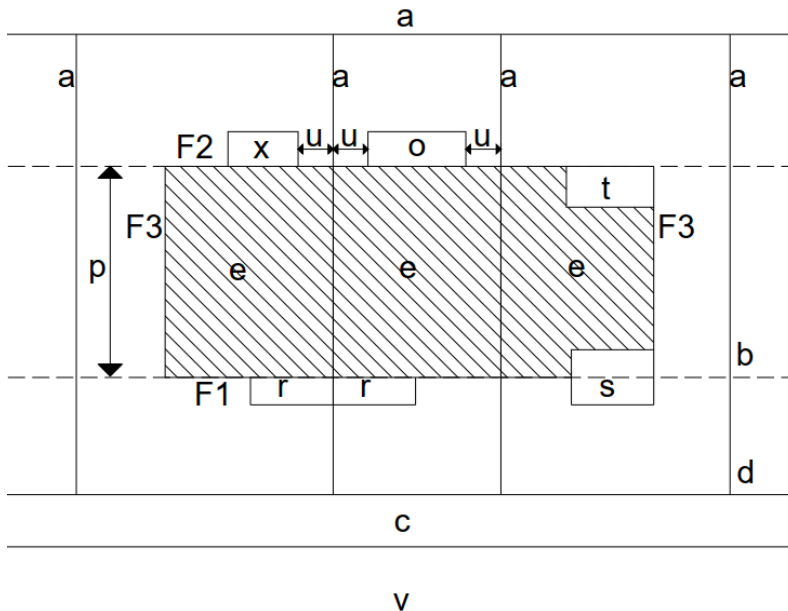


Schéma : Profondeur de construction au niveau de la construction en contiguë ou en bande

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- x) annexe
- s) seuil
- o) balcon
- r) avant-corps
- t) terrasse non-couverte
- p) profondeur de construction
- u) recul réglementaire
- F1) façade avant
- F2) façade arrière
- F3) façades latérales
- F1 et F2 = façades opposées les plus rapprochées

(5) Construction isolée

Lorsqu'une construction principale est implantée perpendiculairement à l'alignement de façade, que la profondeur de construction est mesurée de façon parallèle à l'alignement de façade et que la distance entre la façade avant et arrière de la construction dépasse celle d'une construction implantée en parallèle à l'alignement de façade, la construction principale doit :

- respecter le recul arrière réglementaire minimal au niveau des reculs latéraux.
- ne dépasser ni en volume ni en surface construite brute, une construction implantée en parallèle à l'alignement de façade et suivant les reculs réglementaires.
- se situer à l'intérieur de la bande de construction.

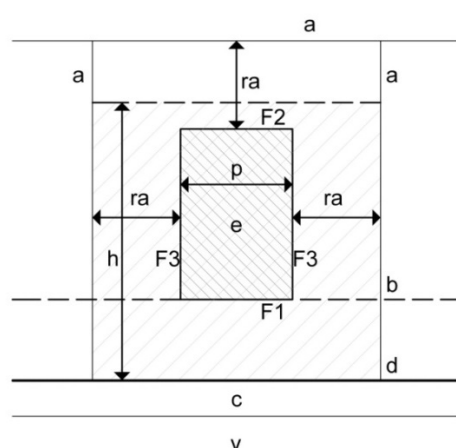


Schéma : Profondeur de construction au niveau d'une construction principale implantée perpendiculairement à l'alignement de voirie

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- p) profondeur de construction
- h) bande de construction
- ra) recul arrière
- F1) façade avant
- F2) façade arrière
- F3) façades latérales = façades opposées les plus rapprochées

Art. 11 Hauteur à la corniche

« On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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. »

Art. 12 Hauteur à l'acrotère

« On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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. »

La hauteur maximale indiquée à la corniche correspond à la hauteur maximale de l'acrotère.

Art. 13 Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et la cote mesurée au milieu du faîtage et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants ou si la ligne d'intersection ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues), ce dernier est à prendre en considération.

Lorsque la construction est située le long d'une voie desservant en pente, le point le plus haut de la toiture et le point le plus bas de l'axe de la voie desservant sont à prendre en considération.

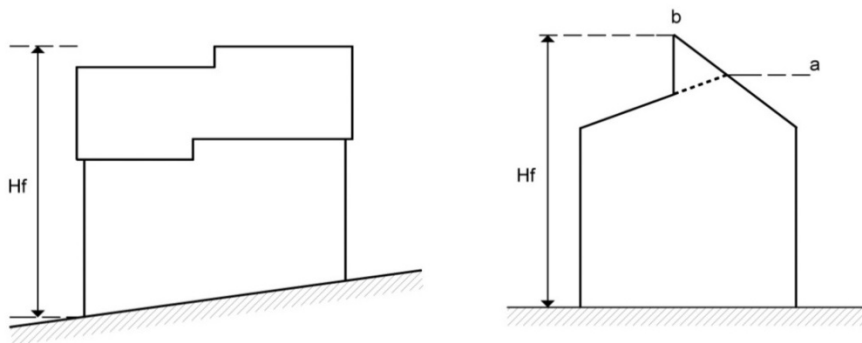


Schéma : Hauteur au faîtage

Hf) hauteur au faîtage

a) ligne d'intersection

b) point le plus élevé

Art. 14 Constructions principales

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

Art. 15 Annexes

Sont qualifiées d'annexes, les vérandas et les terrasses couvertes, ainsi que les terrasses non-couvertes dépassant le niveau naturel du terrain de plus de 1 m.

Est à considérer comme véranda une galerie composée d'une ossature légère largement vitrée.

Est à considérer comme terrasse couverte un espace couvert par une toiture portée d'une ossature légère. La terrasse couverte est ouverte sur au moins deux côtés au niveau de la construction isolée et sur au moins un côté au niveau de la construction en bande.

Une terrasse non-couverte peut être encadrée d'un garde-corps ou d'un acrotère de maximum 1 m de hauteur. Elle ne peut pas être couverte, même partiellement.

Art. 16 Dépendances

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

Art. 17 Bâtiments fonctionnels

On entend par bâtiments fonctionnels toute construction principale destinée à une activité artisanale, de stockage, d'agriculture et d'élevage d'animaux.

Art. 18 Premier niveau habitable

On entend par premier niveau habitable, un niveau rez-de-chaussée dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation ou un sous-sol ne servant pas à l'habitation. Le premier niveau habitable peut correspondre au premier ou au deuxième niveau plein d'une construction principale.

Chapitre III Les règles applicables aux zones d'habitations (HAB) et aux zones mixtes (MIX)

Art. 19 Division des zones

Les zones d'habitations et les zones mixtes sont divisées en parties de zone selon le nombre de niveaux pleins et le nombre de logements permis par construction. Dans la partie graphique du « PAP QE » les différentes zones et parties de zone sont délimitées et marquées par des vignettes, indiquant la zone, le nombre de niveaux pleins et le nombre de logements relatifs, comme suit :

I, II, III = Nombre maximum de niveaux pleins

1L, 2L, ..., xL = Nombre maximum de logements par parcelle

Pour les projets de reconversion en logements des « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à conserver », ainsi que des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé sans néanmoins dépasser 6 logements par bâtiment. La taille minimale d'un logement sera de 70 m² de surface habitable nette.

Art. 20 Logement intégré

Au niveau des constructions principales de type unifamilial, la réalisation d'un logement intégré est autorisée.

Art. 21 Aménagement des combles ou d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein

(1) Comble:

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

Les combles sont aménageables à des fins d'habitation sur un seul niveau.

La surface aménageable dans les combles à des fins d'habitation peut être située entre minimum 50 % et maximum 70 % de la surface du dernier niveau plein situé en-dessous.

(2) Étage en retrait:

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

L'aménagement d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

La surface aménageable de l'étage en retrait peut comprendre un maximum 70 % de la surface du dernier niveau plein.

L'étage en retrait peut avoir une hauteur en façade de maximum 3,20 m, mesurée à partir de la dalle du sol de l'étage concerné.

Le volume de l'étage en retrait doit s'inscrire à l'intérieur du gabarit théorique.

Dans l'intérêt d'une meilleure insertion de l'étage en retrait au niveau des toitures voisines, le décalage en plan de l'étage en retrait de maximum 0,50 m est autorisable, tout en conservant un recul minimum de 0,50 m sur l'alignement de façade.

Le garde-corps cadrant le recul pris par l'étage en retrait est constitué par l'acrotère, par un garde-corps de composition discrète et ne devant pas la façade ou par une combinaison des deux.

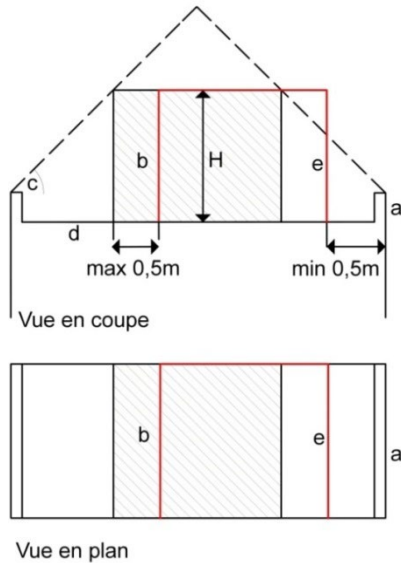


Schéma : Décalage de l'étage en retrait en coupe et en plan

- a) acrotère
- b) étage en retrait
- c) gabarit théorique établi à 45 degrés
- d) dalle de sol étage concerné
- e) décalage de l'étage en retrait
- H) Hauteur de l'étage en retrait

Art. 22 Largeur des constructions principales

La largeur de constructions principales sera de minimum 7 m.

Art. 23 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sur un niveau. La différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et la face supérieure de la dalle de sol de la construction en sous-sol est de maximum 5 m.

Les constructions en sous-sol doivent respecter les reculs avant réglementaires valables pour les constructions principales hors-sol. Elles peuvent être érigées sur la limite latérale. Le recul arrière réglementaire des constructions en sous-sol est de minimum 3 m niveau fini hors tout.

La profondeur pour constructions en sous-sol au niveau des maisons plurifamiliales est de maximum 30 m.

La profondeur pour constructions en sous-sol au niveau des maisons unifamiliales est de maximum 17 m.

Les constructions en sous-sol dépassant la profondeur de construction autorisée pour les constructions principales hors-sol doivent être couvertes de toitures vertes ou toitures terrasses. Elles peuvent dépasser le niveau naturel du terrain de maximum 1 m niveau fini hors-tout.

Art. 24 Terrasses sur remblai

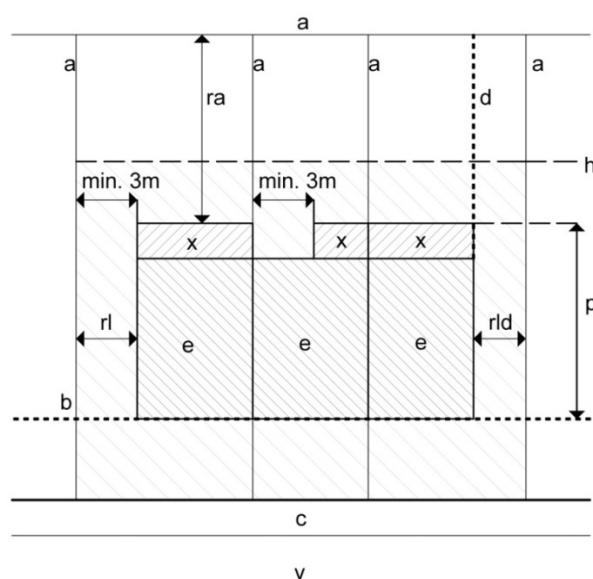
Les terrasses sur remblai doivent se situer à l'intérieur de la bande de construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau naturel du terrain. Une terrasse sur remblai peut s'étendre jusqu'à la limite latérale.

Art. 25 Annexes

- (1) Les annexes doivent être adossées à la façade arrière d'une construction principale. Elles doivent être situées à l'intérieur de la bande de construction et respecter le recul arrière pour constructions principales.
- (2) Au niveau de la construction unifamiliale en contiguë ou jumelée, le total de la profondeur de construction de la maison et de l'annexe ne peut pas dépasser 17 m. Elles reprennent l'implantation de la construction principale par rapport à la limite latérale ou respectent un recul latéral minimum de 3 m.

Au niveau des vérandas, les murs construits sur la limite mitoyenne sont à exécuter en dur. Au niveau des terrasses couvertes et non-couvertes sont autorisés uniquement les éléments pare-vue opaques.

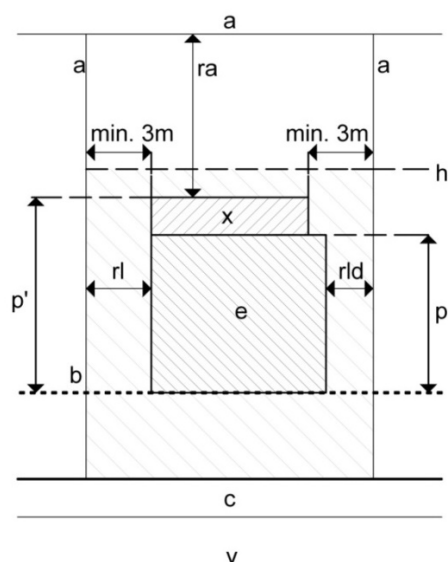
Schéma : Annexes au niveau de la construction en contiguë ou en bande



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- h) limite arrière de la bande de construction
- x) annexe
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- d) alignement de façade latérale de la construction principale
- rld) recul latéral inférieur au recul latéral réglementaire
- p) profondeur de la construction principale avec profondeur de l'annexe = max. 17 m

- (3) La construction d'annexes en dehors de la profondeur de construction de 14m n'est autorisée que par rapport à des maisons unifamiliales isolées. Le total de la profondeur de construction de la maison unifamiliale isolée et de l'annexe ne peut pas dépasser 17 m. Les annexes ou parties d'annexes situées à l'intérieur de la profondeur de construction de 14 m reprennent l'implantation de la construction principale par rapport à la limite latérale. Les annexes situées en dehors de la profondeur de 14 m doivent respecter le recul réglementaire.

Schéma : Annexes au niveau d'une maison unifamiliale isolée



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- h) limite arrière de la bande de construction
- x) annexe
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- rld) recul latéral inférieur au recul latéral réglementaire
- p) profondeur de la construction principale = max. 14 m
- p') profondeur de la construction principale avec profondeur de l'annexe = max. 17 m

- (4) La hauteur hors-tout de la véranda et de la terrasse couverte est située à maximum 0,5 m au-dessus de la dalle de plafond du premier niveau habitable.

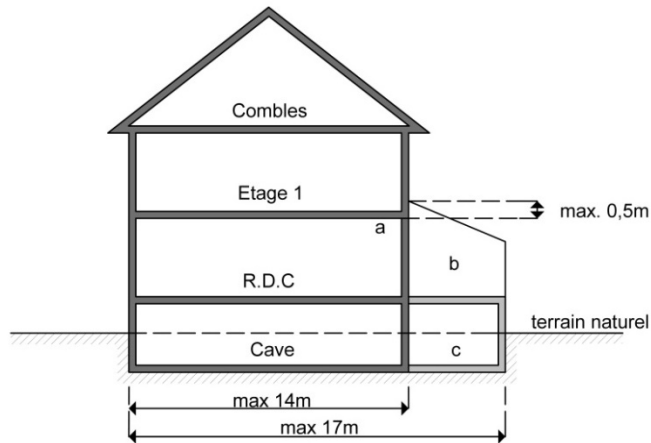


Schéma : Véranda ou terrasse couverte

- a) dalle de plafond du premier niveau habitable
- b) véranda ou terrasse couverte
- c) construction sur pilotis ou cave

- (5) La hauteur de la terrasse non couverte est limitée par la dalle de sol du premier niveau plein ou par celle du premier niveau habitable.

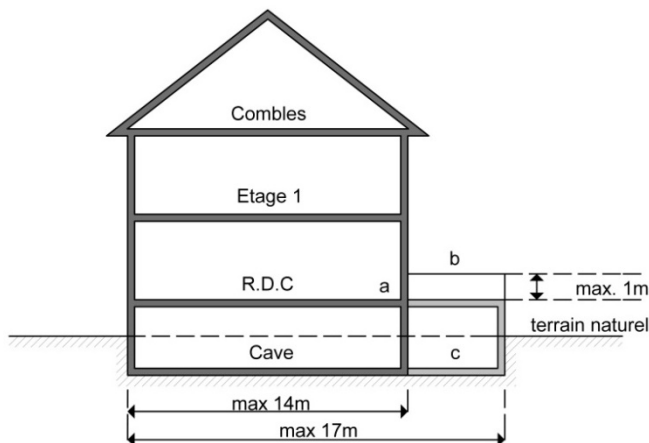


Schéma : Véranda ou terrasse couverte

- a) dalle de plafond du premier niveau habitable
- b) véranda ou terrasse couverte
- c) construction sur pilotis ou cave

- (6) Les annexes peuvent être érigées sur pilotis ou munies d'une cave.

Art. 26 Dépendances

- (1) Les toitures de dépendances ne peuvent pas servir de terrasses.
- (2) Implantation au niveau du recul latéral:
 - a) Au niveau des maisons plurifamiliales, la construction de garages ou de car-ports au niveau des reculs latéraux est interdite.
 - b) Au niveau des maisons unifamiliales, la construction d'un garage ou d'un car-port dans le passage latéral peut être autorisée sur un côté seulement de la parcelle. Il aura une surface au sol de maximum 25m² et ne pourra pas dépasser la façade arrière de la construction principale. L'espace entre l'entrée du garage et la limite du domaine public doit être au minimum 5 m.

Le garage ou car-port doit soit respecter le recul réglementaire latéral pour constructions principales, soit s'implanter sur la limite latérale.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des garages et car-ports ne pourra pas excéder 3 m et la hauteur du faitage ne pourra pas dépasser 4,50 m. Ces valeurs sont à mesurer par rapport à l'axe de la voie desservante.

c) Toutes les autres dépendances sont interdites au niveau du recul latéral.

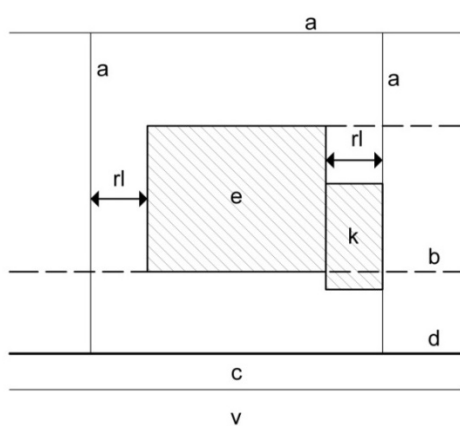


Schéma : Implantation au niveau du recul latéral

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- k) dépendance
- v) voie, route, chemin
- rl) recul latéral

(3) Implantation au niveau du recul arrière :

Les dépendances, sauf les garages et les car-ports, sont autorisées au niveau du recul arrière.

Au niveau des maisons unifamiliales, elles ne peuvent pas dépasser ensemble une surface construite brute totale de 25 m².

Au niveau des maisons plurifamiliales, elles ne peuvent pas dépasser une surface construite brute totale de 6 m² par logement. Le recul des dépendances l'une à l'autre sera de minimum 1m.

Le recul des dépendances aux limites de parcelle est de 1 m au minimum. L'espace libre entre la dépendance et la construction principale, annexes incluses, doit être de 3 m au minimum.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des dépendances implantées au niveau du recul arrière ne pourra pas excéder 3 m et la hauteur du faîtage ne pourra pas dépasser de 4,50 m. Ces valeurs sont à mesurer par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dépendances implantées au niveau du recul arrière ne peuvent pas être érigées sur des constructions en sous-sol.

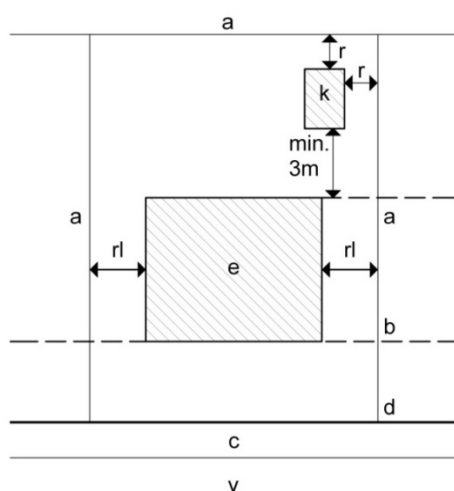


Schéma : Implantation au niveau du recul arrière

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- k) dépendance
- v) voie, route, chemin
- rl) recul latéral
- r) recul

Art. 27 Constructions principales en deuxième position

- (1) La construction en deuxième position pour constructions principales destinées à l'habitation est interdite.
- (2) Les bâtiments fonctionnels destinés à des activités professionnelles, telles que des activités artisanales, de stockage, d'agriculture et d'élevage d'animaux, peuvent être autorisées en deuxième position sur une même parcelle pour autant que l'accès à partir de la voie publique ait une largeur d'au minimum 5 m. Ces constructions principales sont à ériger en dehors de la bande de construction. Elles respecteront un recul de minimum 10 m à toute construction principale destinée à l'habitation sur la parcelle même et sur les parcelles voisines, ainsi que les reculs latéraux et arrière valables pour constructions principales. Il est interdit de construire sur la limite latérale.

La hauteur des constructions principales en deuxième position est de maximum 7 m. Elle est mesurée à partir du point le plus bas du niveau naturel du terrain et le point le plus haut au niveau de la construction.

- (3) Les constructions en sous-sol sont interdites en deuxième position.

Art. 28 Les saillies des constructions

- (1) Les saillies fixes – Avant-corps:

« On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres. »

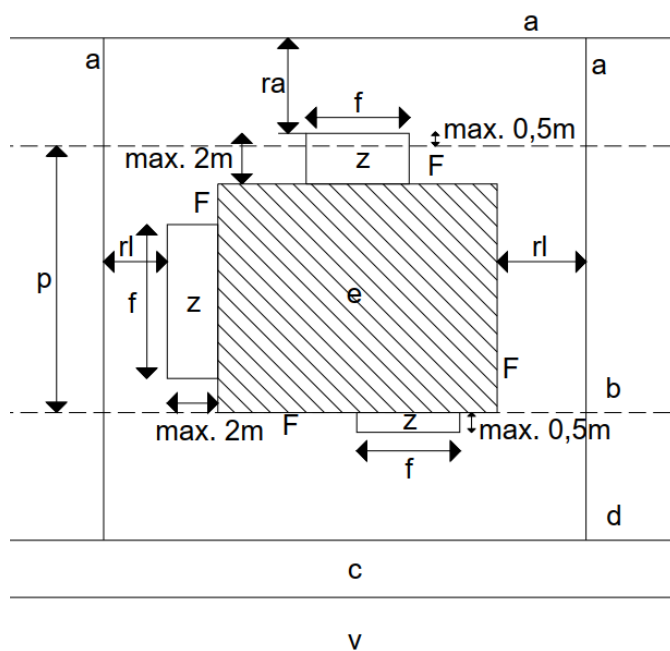
Sur les façades avant et arrière des avant-corps d'une saillie de maximum 0,50 m sur l'alignement de façade et la profondeur des constructions principales sont autorisable. Les avant-corps au niveau des façades latérales et arrière devront respecter les reculs réglementaires minimaux pour constructions principales.

La bande de construction doit être respectée.

Les avant-corps peuvent couvrir au maximum la moitié de la largeur de la façade.

Les avant-corps sont uniquement autorisés en rapport avec les niveaux pleins. Ils ne peuvent pas être prolongés au-dessus du niveau de la corniche.

Les avant-corps ne sont pas autorisés au niveau des dépendances, des annexes et des constructions principales en deuxième position.


Schéma : Les saillies fixes – Avant-corps :

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- p) profondeur de construction de 14 m.
- z) avant-corps
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- F) Façade
- f) moitié de la façade

(2) Les saillies fixes – Balcon:

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

Les balcons des étages ne peuvent pas dépasser de plus de 1,50 m la façade concernée de la construction.

Pour les maisons bi- et plurifamiliales, les terrasses du premier niveau plein sont considérées comme des saillies fixes – balcons et ne peuvent pas dépasser de plus de 1,50m la façade concernée de la construction.

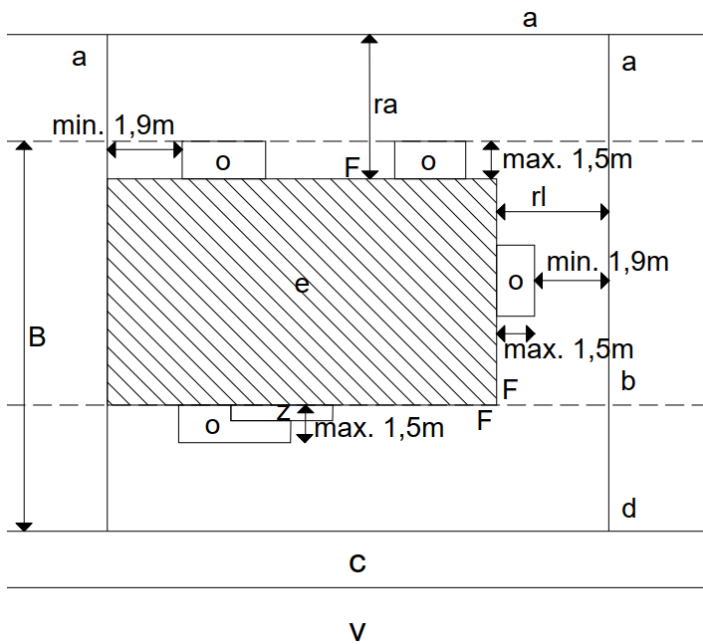
Les balcons peuvent devancer les avant-corps en façade. Dans ce cas de figure leurs profondeurs sont additionnées et ne peuvent pas dépasser au total de plus de 1,50 m la façade concernée de la construction.

Les balcons doivent respecter un recul latéral de minimum 1,90 m sur la limite de propriété.

La bande de construction doit être respectée.

Les balcons sont uniquement autorisés en rapport avec les niveaux pleins.

Les balcons ne sont pas autorisés au niveau des dépendances, des annexes et des constructions principales en deuxième position.


Schéma : Les saillies fixes –
Balcons :

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- d) alignement de voirie
- c) trottoir
- v) voie, route, chemin
- e) construction principale
- B) Bande de construction
- o) balcons
- z) avant-corps
- ra) recul arrière
- rl) recul latéral
- F) Façade

(3) Les saillies fixes - Avant-toit et auvent:

« 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. »

L'avant-toit est le devancement de la toiture sur la façade, mesurée en ligne horizontale et perpendiculaire à la façade concernée.

L'avant-toit peut faire saillie de maximum 50 cm sur l'alignement de façade, sur le recul latéral réglementaire et sur la profondeur de construction autorisée.

L'auvent peut faire saillie de maximum 1,10 m sur l'alignement de façade.

La bande de construction doit être respectée.

(4) Les saillies fixes - Perron:

Le perron est un petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme de plain-pied en rapport avec une porte d'entrée donnant accès au premier niveau plein. Pour des raisons de topographie ou en rapport avec les constructions existantes, le perron peut se situer au maximum à 2,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Les perrons doivent respecter un recul de minimum 1,90 m aux limites de propriété latérales sauf au niveau de la construction en contiguë.

(5) Les saillies fixes - Mur pare vue:

Les murs pare vue sont autorisés en rapport avec les balcons, ainsi que les terrasses couvertes et non-couvertes, pour autant qu'ils sont installés sur une limite parcellaire latérale au niveau de la construction contiguë ou font séparation entre deux logements d'une même construction principale.

Leur longueur est identique à celle du balcon, respectivement à celle de la terrasse couverte ou non-couverte, auxquels ils se rapportent. Leur hauteur est de minimum 1,90 m et de maximum 2,20 m. Au niveau des terrasses en toiture, ils se situent à l'intérieur du gabarit de la toiture en pente, respectivement à l'intérieur du gabarit théorique des corps avancés.

Art. 29 L'accès pour personnes aux constructions principales

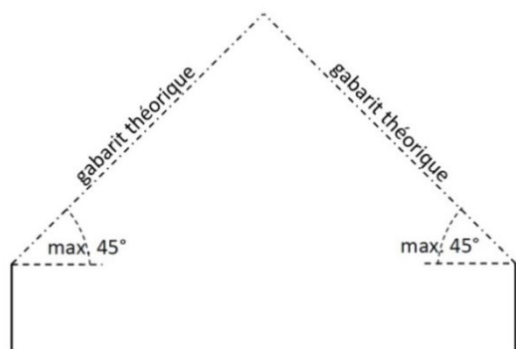
L'accès pour personnes aux constructions principales est situé au minimum à même et au maximum à 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Lors de la construction de maisons plurifamiliales l'accès pour personnes est de plain-pied ou garantie par une rampe selon les dispositions du « RBVS » en vigueur. L'accès pour personnes à mobilité réduite doit être garanti.

Pour des raisons de topographie ou en rapport avec les constructions existantes, l'accès à la construction concernée peut se situer au maximum à 2,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Art. 30 Les toits

- (1) Sont autorisées pour les constructions principales les toitures à versants, à une pente ou plates, ainsi que les toitures à la Mansart. Pour les dépendances sont autorisées les toitures à versants, à une pente ou plate.
- (2) Sauf pour les toitures à la Mansart, les toitures des constructions principales doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade avant et arrière, ainsi que du plan fictif de la toiture dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45°. La profondeur réelle construite de la construction a valeur pour définir le plan de façade avant et arrière.

Schéma : Gabarit théorique

- (3) Pour les toitures à la Mansart, le gabarit doit se composer comme suit :
 - a) Du brisis, constitué d'une oblique inclinée entre 70° et 80° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la hauteur de la corniche, et ne dépassant pas une longueur de 1,80 m.
 - b) Du terrasson, constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 35° à partir du sommet du brisis (ligne de brisis) et se prolongeant jusqu'au niveau autorisé à la faîtière.

Les toitures à la Mansart avec croupette(s) sont également possibles. Le pignon à croupette peut se situer sur un ou sur les deux pignons. Les croupettes éventuelles reprendront la pente de la toiture principale.

La hauteur à la corniche pourra être à maximum 1 m au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

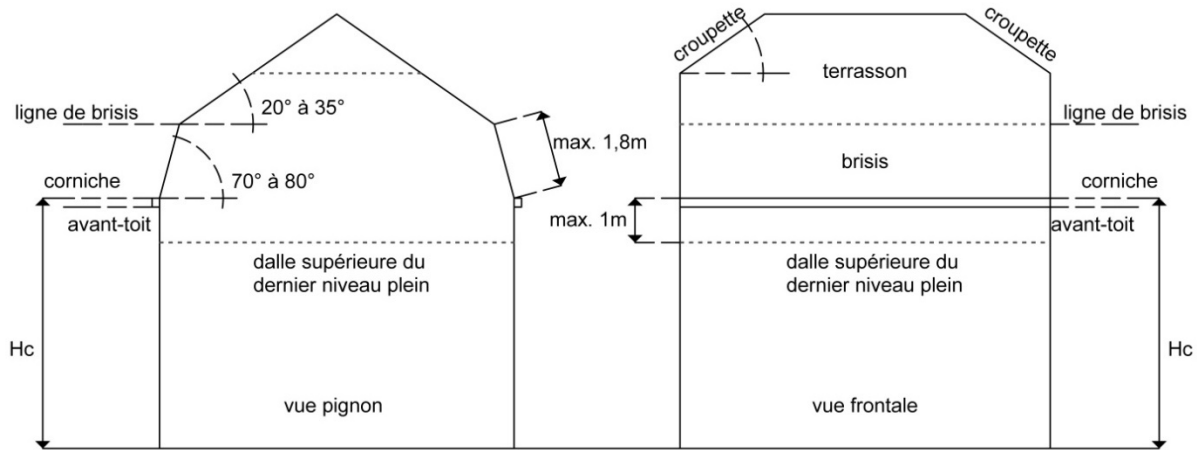


Schéma : Toiture à la Mansart

Hc) Hauteur à la corniche

- (4) Les toitures plates ou à une pente doivent avoir une pente maximale de 25 degrés.
- (5) Les étages en retrait sont à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas 25 degrés.

Art. 31 Les superstructures des toits

- (1) Pour les toitures à versants, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs, doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit théorique de la toiture, respectivement à l'intérieur du gabarit des toitures à la Mansart.

Les souches de cheminée ainsi que les lucarnes peuvent dépasser le gabarit théorique, respectivement le gabarit des toitures à la Mansart.

- (2) Pour les étages en retrait, les superstructures des constructions, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs, devront être intégrés dans l'étage en retrait.

Les souches de cheminée peuvent dépasser le toit de l'étage en retrait.

Les corps avancés peuvent dépasser le gabarit théorique. Les lucarnes sont interdites au niveau des toits des étages en retrait.

Art. 32 Panneaux solaires

- (1) Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Les panneaux solaires ne sont pas admis au niveau du brisis des toitures à la Mansart.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

- (2) Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35° mesurées à partir du niveau fini de la toiture.
- (3) Des panneaux solaires de type « plug and play » sont autorisés dans le recul arrière, pour autant que ces installations aient une hauteur totale de 1,50 mètre, un recul minimum de 1,00 mètre des limites de parcelle et qu'ils occupent 25% au maximum de la surface du recul arrière.

- (4) Les panneaux solaires et les panneaux solaires de type “plug and play” sont autorisés sur les façades arrières sous condition que les éléments soient non réfléchissants.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades avant et latérales.

Secteur protégé de type « environnement construit – C »

- (5) Pour les constructions du secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

- Tout type de panneau solaire doit être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Art. 33 Equipements techniques fixes

- (1) Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les antennes paraboliques, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

Les souches de ventilation peuvent dépasser le gabarit des toitures à la Mansart et du toit de l'étage en retrait.

- (2) Les antennes paraboliques, la construction massive de cheminées ou le montage de tubes en acier inoxydable sont interdites sur les façades avant. Les descentes d'eau doivent se faire en ligne droite. Elles doivent être installées en rapport avec les façades principales et non les saillies tels les avant-corps, les balcons ou autres. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public.
- (3) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau), des conditionnements d'air et des systèmes de ventilation sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.
- (4) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau), des conditionnements d'air et des systèmes de ventilation sont interdits dans le recul avant.
- (5) Une dérogation relative aux reculs minimaux du point 3) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

Une dérogation relative à l'implantation des éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau), des conditionnements d'air et des systèmes de ventilation peut être accordée pour des raisons techniques ou topographiques, sous condition que des aménagements soient réalisés pour améliorer leur intégration urbanistique, par exemple en les cachant derrière une haie, un muret ou sous un escalier d'accès.

Art. 34 Ouvertures et corps avancés en toiture

- (1) Les ouvertures en toiture font l'objet d'une composition équilibrée, respectent la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture.

Au niveau des toits à versants sont autorisés les lucarnes et les châssis rampants de types tabatière ou dites « velux ». Les châssis rampants doivent reprendre la pente de la toiture. Une lucarne est une baie verticale placée sur la pente d'une toiture à versants. Elle est composée d'une façade verticale de trois côtés et d'une couverture à 1, 2 ou 3 pentes. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si les pans verticaux peuvent être en maçonnerie.

Au niveau des étages en retrait sont autorisés les corps avancés.

- (2) Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être situées en retrait par rapport au pan de toiture, la formation de niches dans le pan de toiture étant interdite. Néanmoins, l'intégration de terrasses dans le gabarit des toitures à versants peut être admise. Elles devront être implantées au moins à 1 m du faîtage, des limites latérales de l'immeuble, ainsi que des arêtes et des noues de la toiture. Elles doivent respecter au moins 1 m de recul aux autres ouvertures en toiture.
- (3) Les corps avancés, les lucarnes et les châssis rampants ne sont admis que sur un niveau. Dans les combles non-aménagés et au niveau des dépendances ne peuvent être installées que des petites tabatières d'une surface maximale de 0,25 m² ou des souches pour l'aération.
- (4) Les ouvertures au niveau des toitures à versants devront être implantées au moins à 0,50 m en recul sur l'alignement de façade et au moins à 1 m du faîtage, des limites latérales de l'immeuble, ainsi que des arêtes et des noues de la toiture. Elles doivent respecter au moins 1 m de recul l'une à l'autre.

Les lucarnes peuvent avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurée à partir de la dalle du sol de l'étage concerné.

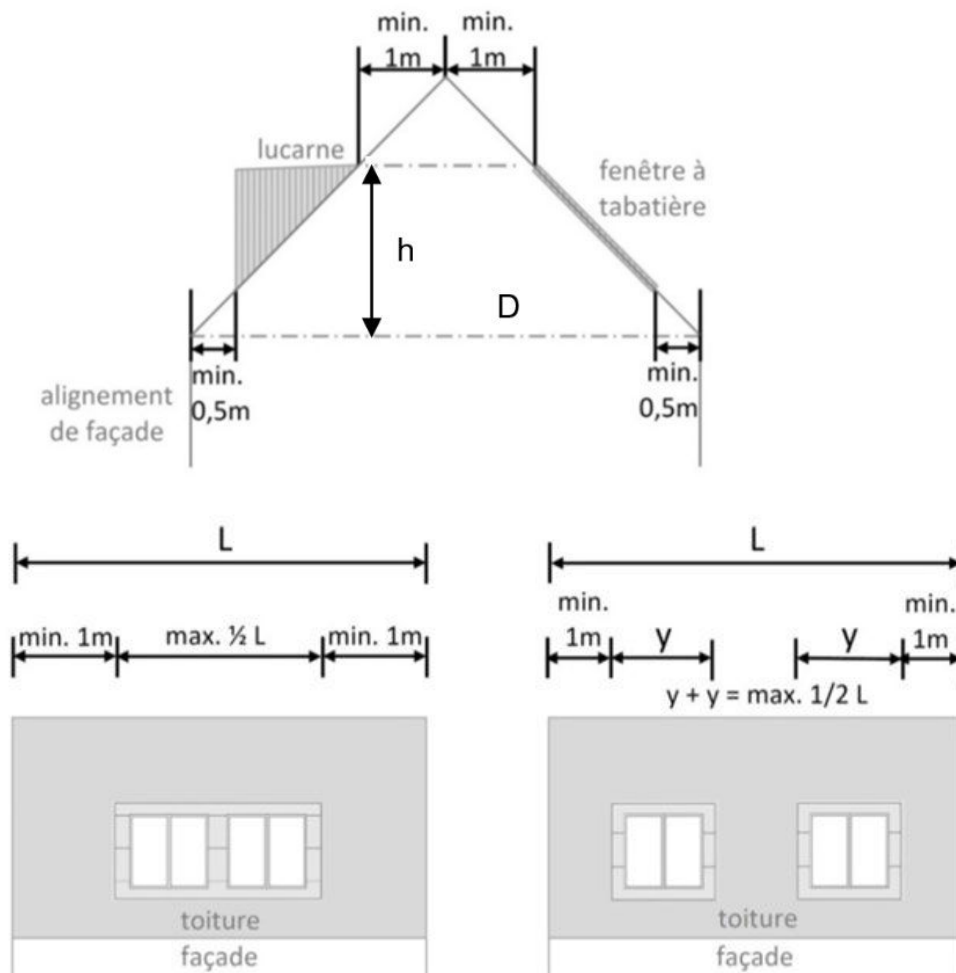


Schéma : Ouvertures au niveau d'un toit à versants

y) largeur de l'ouverture en toiture

L) largeur de la façade

D) Dalle du sol étage concerné

h) Hauteur hors-tout

- (5) Pour les toitures à la Mansart, seules les lucarnes sont autorisées au niveau du brisis. Elles doivent être implantées sur l'alignement de façade et au moins à 1 m des limites latérales de l'immeuble. La formation de niches en rapport avec les lucarnes est interdite. Au niveau du terrasson sont autorisés uniquement les châssis rampants. Ils se situent au moins à 1 m du faîtage, des limites latérales de l'immeuble, ainsi que de la ligne de bris, des arêtes et des noues de la toiture.

Les ouvertures au niveau des toitures à la Mansart doivent respecter au moins 1 m de recul l'une à l'autre.

- (6) Les corps avancés au niveau des étages en retrait devront être implantés au moins à 1 m en recul sur l'alignement de façade et au moins à 1,9 m des limites latérales de l'immeuble. Ils doivent respecter au moins 1 m de recul l'un à l'autre.

Les corps avancés au niveau des étages en retrait peuvent avoir une hauteur hors-tout de maximum 3,20 m, mesurée à partir de la dalle du sol de l'étage concerné.

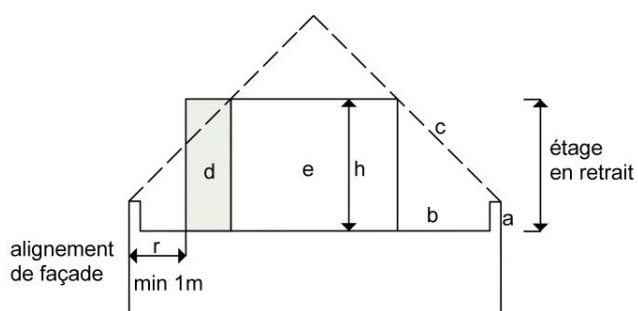
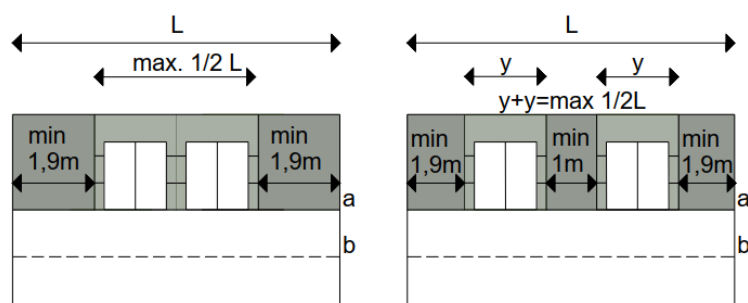


Schéma : Corps avancés d'un étage en retrait

- a) acrotère
- b) dalle du sol
- c) gabarit théorique
- d) corps avancé
- e) étage en retrait
- h) hauteur de l'étage en retrait
- r) recul sur l'alignement de façade de minimum 1 m
- y) largeur des corps avancés en façade
- L) largeur de la façade



- (7) La largeur cumulée des ouvertures et des corps avancés en toiture ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.
- (8) L'interruption de l'avant-toit est autorisée au niveau des constructions principales présentant une hauteur à la corniche inférieure à 7 m.

Au niveau des constructions principales d'une largeur inférieure à 7 m, l'avant-toit peut être interrompu une seule fois pour la façade avant et pour la façade arrière et ce sur maximum la moitié de la largeur de la façade concernée.

Pour les constructions principales d'une largeur supérieure à 7 m, l'avant-toit peut être interrompu sur maximum un tiers de la largeur de la façade avant et de la façade arrière. Dans ce cas de figure, le nombre d'interruptions est limité à une par tranche de 7 m de façade.

L'interruption de l'avant-toit, respectivement de l'acrotère n'est pas autorisée en rapport avec les toitures à la Mansart, les étages en retrait et les toitures des dépendances.

Art. 35 Assainissement énergétique

- (1) Une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, sous condition de ne pas engendrer de servitude en hauteur.

Pour les constructions dans la zone superposée du secteur protégé de type environnement construit "C", ces exceptions sont à analyser au cas par cas et ne s'appliquent pas systématiquement.

- (2) Un dépassement de l'isolation thermique sur le domaine public est interdit.
- (3) Une dérogation relative au dépassement de l'isolation thermique sur le domaine public du point 2) peut être accordée, sous condition de garantir un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre minimum, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public. Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser un dépassement de l'isolation thermique jusqu'à une largeur minimale du trottoir de 1,00 mètre si la configuration du domaine public le permet, notamment la présence d'escaliers sur le domaine public ou autres aménagements similaires.

Art. 36 Emplacements de stationnement

- (1) Pour les maisons plurifamiliales, les emplacements de stationnement obligatoires sont à aménager à l'intérieur de la construction principale et le garage collectif ne peut être desservi que par un seul accès et une seule sortie, sauf dérogation à accorder par le Bourgmestre.

- (2) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales au moins un des emplacements de stationnement obligatoires par unité de logement est à aménager à l'intérieur de la construction principale, dans un garage ou dans un car-port. L'accès au garage ou au car-port peut être considéré comme deuxième emplacement obligatoire sous condition de respecter une profondeur minimale de 5 m et une largeur minimale de 2,50 m.

- (3) Des emplacements de stationnement en surface peuvent se situer :

- a) Au niveau du recul arrière pour les bâtiments fonctionnels, sous condition qu'ils se situent à l'intérieur de la bande de construction.
- b) Au niveau du recul arrière pour les maisons plurifamiliales et ce uniquement pour les emplacements supplémentaires à ceux prescrits par le PAG,
- c) Au niveau du recul avant ou latéral pour les maisons unifamiliales. Elles sont interdites au niveau du recul arrière. L'accès pour voitures à la voie publique est limité soit à maximum 5 m continus, soit à deux fois 3 m.
- d) Les emplacements obligatoires pour vélos au niveau des maisons plurifamiliales doivent être situés à l'intérieur de la construction principale ou d'une dépendance.

Art. 37 Espaces libres des parcelles

Tous les reculs des constructions sur les limites de parcelle, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert. La partie de la parcelle située en dehors de la bande de construction ne peut avoir une surface scellée supérieure à 10%.

Art. 38 Zone d'habitation 1 - HAB-1

(1) Nombre de logements par bâtiment:

Le nombre de logements admissibles par bâtiment est indiqué au niveau de la partie graphique du « PAP QE ».

(2) Implantation:

L'implantation isolée, jumelée ou groupée en bande est autorisée pour les constructions principales.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol:

Les constructions principales hors-sol doivent observer un recul sur la limite arrière d'au moins 7 m.

L'implantation des constructions principales hors-sol sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale. Dans ce cas, le recul obligatoire des constructions principales par rapport aux limites latérales est d'au moins 3 m.

(4) Bande de construction:

La bande de construction est de maximum 30 m.

Les constructions existantes situées en dehors de la bande de construction jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur, ainsi que les transformations et les extensions subordonnées, conformes à une implantation en 2^{ème} position par rapport à la voie desservante, peuvent être autorisées.

(5) Profondeur de construction

La profondeur maximale des constructions principales hors-sol est de 14 m.

(6) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales sur rue

	HAB-1 I	HAB-1 II	HAB-1 IIIa	HAB-1 IIIb
Hauteur maximale à la corniche/acrotère	3 m	7 m	7 m	9,50 m
Hauteur maximale au faîtage	7 m	12 m	12 m	14,50 m
Nombre maximal de niveaux pleins	1	2	3	3

Art. 39 Zone d'habitation 2 – HAB-2

(1) Nombre de logements par bâtiment:

Le nombre de logements admissibles par bâtiment est indiqué au niveau de la partie graphique du « PAP QE ».

(2) Implantation:

L'implantation isolée, jumelée ou en contigüe peut être autorisée pour les constructions principales, à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol:

Les constructions principales doivent observer un recul sur la limite arrière d'au moins 6 m.

L'implantation des constructions principales hors-sol sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale. Dans ce cas, le recul obligatoire des constructions principales par rapport aux limites latérales est d'au moins 3 m.

(4) Bande de construction:

La bande de construction est de maximum 30 m.

(5) Profondeur de construction:

La définition donnée par le règlement grand-ducal en vigueur fait foi.

La profondeur maximale des constructions principales hors-sol est de 14 m.

(6) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales sur rue:

	HAB-2 II	HAB-2 III	HAB-2 IV
Hauteur maximale à la corniche/acrotère	7 m	9,50 m	12 m
Hauteur maximale au faîtage	12 m	14,50 m	17m
Nombre maximal de niveaux pleins	2	3	4

Art. 40 Zone mixte urbaine - MIX-u

(1) Nombre de logements par bâtiment:

Le nombre de logements admissibles par bâtiment est indiqué au niveau de la partie graphique du « PAP QE ».

(2) Implantation:

L'implantation isolée, jumelée ou en contigüe peut être autorisée pour les constructions principales, à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol:

Les constructions principales doivent observer un recul sur la limite arrière d'au moins 5 m.

L'implantation des constructions principales hors-sol sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale. Dans ce cas, le recul obligatoire des constructions principales par rapport aux limites latérales est d'au moins 3 m.

(4) Bande de construction:

La bande de construction est de maximum 30 m.

(5) Profondeur de construction:

La profondeur des constructions destinées à l'habitation est au maximum de 14 m.

Dans le cas où le rez-de-chaussée n'est pas destiné à l'habitation, la profondeur des constructions au rez-de-chaussée peut s'étendre au maximum sur 20 m sous condition:

- a) que la bande de construction soit respectée,
- b) qu'un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 5 m soit respecté,
- c) que la couverture de la partie du rez-de-chaussée dépassant la profondeur des étages supérieurs soit aménagée sous forme d'une toiture verte; elle pourra être aménagée comme toiture terrasse sur les 3 m à partir de la façade arrière,
- d) que la hauteur hors tout de la partie du rez-de-chaussée dépassant la profondeur des étages supérieurs soit inférieure à 4,50 m à compter du niveau de l'axe de la voie desservant.

(6) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales sur rue:

	MIX-u III	MIX-u IV
Hauteur maximale à la corniche/acrotère	9,50 m	12 m
Hauteur maximale au faîtage	14,50 m	17 m
Nombre maximal de niveaux pleins	3	4

Art. 41 Zone mixte rurale - MIX-r

(1) Nombre de logement:

Les constructions principales destinées à l'habitation peuvent comporter au maximum un logement, avec ou sans logement intégré.

(2) Implantation des constructions:

L'implantation isolée, jumelée ou en contigüe peut être autorisée pour les constructions principales, à condition qu'elles s'insèrent de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit. L'implantation des constructions principales sur la limite de zone est prohibée.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol:

Les constructions principales destinées à l'habitation doivent observer un recul sur la limite arrière d'au moins 5 m.

L'implantation des constructions principales destinées à l'habitation sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale. Dans ce cas, ainsi que pour les bâtiments fonctionnels, le recul obligatoire des constructions principales par rapport aux limites latérales est d'au moins 3 m.

(4) Bande de construction:

La bande de construction est de maximum 30 m.

(5) Profondeur de construction:

La profondeur des constructions principales destinées à l'habitation est au maximum de 14 m.

(6) Hauteurs et nombre de niveaux des constructions principales sur rue:

	MIX-r II
Hauteur maximale à la corniche/acrotère	7 m
Hauteur maximale au faîtage	12 m
Nombre maximal de niveaux pleins	2

Chapitre IV Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Art. 42 Zone de bâtiments et d'équipements publics

(1) Nombre de logements par bâtiment:

Le nombre de logements de service et de logements de fonction dépend des exigences de l'utilisation envisagée.

(2) Implantation:

L'implantation isolée, jumelée ou en contigüe peut être autorisée.

La construction en deuxième position est autorisée, si l'accès pour les services de secours est garanti.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol et en sous-sol:

Les constructions principales doivent observer un recul sur la limite arrière d'au moins 5 m.

L'implantation des constructions principales sur la limite latérale est obligatoire sauf si une construction existante sur une parcelle attenante accuse un recul sur la limite latérale. Dans ce cas, le recul obligatoire des constructions principales par rapport aux limites latérales est d'au moins 3 m.

En cas de nouvelles constructions le recul par rapport à la hauteur des constructions existantes est à adapter en conséquence.

(4) Nombre de niveaux par construction:

Le nombre de niveaux est déterminé par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée sans dépasser 4 niveaux.

(5) Bande, profondeur et largeur de construction:

La bande, profondeur et largeur de constructions sont déterminées par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée et en rapport avec la configuration du terrain.

(6) Hauteur de construction:

La hauteur maximale hors tous des constructions est de 15 m.

En cas d'équipements techniques d'utilité publique nécessitant des hauteurs plus élevées, tel les tours d'églises, les antennes, les châteaux d'eau ou autres, la hauteur maximale autorisée peut-être adaptée à l'installation en question.

(7) Emplacements de stationnement:

La situation des emplacements de stationnements prescrits par le PAG est adaptée au projet et au site.

Chapitre V Les règles applicables aux zones commerciales (COM) et aux zones d'activités économiques communales type1 (ECO-c1)

Art. 43 Zones commerciales et zones d'activités économiques communales type1

(1) Nombre de logements par bâtiment:

Le nombre de logements de service et de logements de fonction dépend des exigences de l'utilisation envisagée.

(2) Implantation:

En général les constructions doivent être implantées de manière isolée.

L'implantation en ordre contigu ou en deuxième position sur la même parcelle peut être autorisée si le bon fonctionnement de l'entreprise concernée l'exige. L'accès pour les services de secours doit être garanti.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol et en sous-sol:

Le recul des constructions hors-sol et en sous-sol par rapport aux limites latérales, arrière et avant est de minimum 6 m.

(4) Construction en sous-sol:

La construction en sous-sol est autorisée sur un niveau. La hauteur d'étage pour construction en sous-sol est de maximum 3,50 m.

Le Bourgmestre peut déroger au présent article et autoriser la construction en sous-sol sur deux niveaux, sous conditions que le propriétaire en question puisse établir que les besoins particuliers et le bon fonctionnement de l'entreprise l'exigent et que les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

(5) Hauteur des constructions:

La hauteur hors tous des constructions est de maximum 10 m.

(6) Constructions hors gabarit:

Les éléments de construction hors gabarit sont autorisés si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

(7) Volume construit:

Le rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

(8) Plantations et surfaces libres:

Une surface égale au moins à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation

Les surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement des constructions sur les limites de parcelle. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux.

L'exécution des travaux de plantation doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction.

En dehors des surfaces de plantations et des emplacements de stationnement, une partie suffisante de la parcelle est à réserver aux manœuvres de véhicules.

Le revêtement des aires de stationnement sont à réaliser par un matériel perméable, sauf indication contraire et justement motivée.

(9) Volumétrie et aspect extérieur:

Les constructions sont de volumétrie simple.

(10) Emplacements de stationnement:

Les emplacements de stationnements prescrits par le PAG peuvent se situer à l'extérieur.

(11) Dépendances:

Sont autorisés uniquement les car-ports.

Chapitre VI Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières (GARE)**Art. 44 Les règles applicables à la zone de gares ferroviaires et routières (GARE)****(1) Nombre de logements par bâtiment:**

sans objet

(2) Implantation:

Les constructions peuvent être implantées en ordre contigu si l'utilisation envisagée l'exige.

La construction en deuxième position n'est pas autorisée.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol et en sous-sol:

Le recul des constructions hors-sol et en sous-sol par rapport aux limites latérales, arrière et avant est de minimum 5 m.

(4) Distances entre les constructions:

sans objet

(5) Construction en sous-sol:

La construction en sous-sol est autorisée sur un niveau. La hauteur d'étage pour construction en sous-sol est de maximum 3,50 m.

(6) Nombre de niveaux par construction:

sans objet

(7) Hauteur des constructions:

La hauteur hors tous des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du terrain ou du niveau de la voie de déserte, ne peut pas dépasser 8 m.

En cas d'équipements techniques nécessitant des hauteurs plus élevées, la hauteur maximale autorisée peut être adaptée à l'installation en question, sous conditions que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

(8) Profondeur de construction:

La profondeur des constructions est au maximum de 14 m.

(9) Les clôtures:

Les limites des voies ferrées peuvent être clôturées pour raison de sécurité.

(10) Emplacements de stationnement:

sans objet

Chapitre VII Les règles applicables à la zone spéciale - réseau ferroviaire (SPEC-RF)

Art. 45 Les règles applicables à la zone spéciale - réseau ferroviaire (SPEC-RF)

(1) Nombre de logements par bâtiment:

sans objet

(2) Implantation:

Les constructions peuvent être implantées de manière isolées, jumelées ou en ordre contigu.

(3) Reculs des constructions principales hors-sol et en sous-sol:

Le recul des constructions hors-sol et en sous-sol par rapport aux limites latérales, arrière et avant est de minimum 5 m.

Le bourgmestre peut autoriser une réduction des reculs par rapport aux limites latérales, arrière et avant pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

(4) Distances entre les constructions:

sans objet

(5) Construction en sous-sol:

La construction en sous-sol est autorisée sur un niveau. La hauteur d'étage pour construction en sous-sol est de maximum 3,50 m.

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

(6) Nombre de niveaux par construction:

sans objet

(7) Hauteur des constructions:

La hauteur hors tous des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du terrain ou du niveau de la voie de déserte, ne peut pas dépasser 11 m.

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

(8) Profondeur de construction:

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

(9) Les clôtures:

Les limites des voies ferrées peuvent être clôturées pour raison de sécurité.

(10) Emplacements de stationnement:

sans objet

Chapitre VIII Aspect extérieur des constructions

Art. 46 Insertion au niveau de l'environnement construit et naturel

Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit, notamment en termes :

- des matériaux employés,
- des couleurs et des teintes,
- des éléments architecturaux et des saillies,
- des volumétries,
- le type et l'inclinaison des toitures,
- des aménagements extérieurs,

Le Bourgmestre peut refuser l'octroi d'une autorisation de construire pour toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un secteur protégé d'intérêt communal.

Art. 47 Volumétrie et aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les tours ou tourelles sont interdites au niveau des zones d'habitations et des zones mixtes.

Les pastiches et imitations d'une architecture étrangère à la région, tels les chalets rustiques en bois, les maisons de type scandinave et autres sont interdits.

La reproduction d'une architecture antérieure à notre époque n'est pas admise, une architecture contemporaine est de mise.

Au niveau d'une construction :

- a) Les matériaux et les teintes en façade et en toiture doivent s'accorder entre eux.
- b) Les décrochements, les avant-corps, les éléments architecturaux, ainsi que les ouvertures en façade et en toiture doivent faire partie d'une composition architecturale équilibrée entre pleins et vides.
- c) La prolifération des éléments de composition architecturale n'est pas admise.
- d) les pignons sur rue doivent s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.
- e) Les dessins géométriques en façade sont interdits.
- f) Les façades latérales et les pignons nus doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue et ce de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Le Bourgmestre peut refuser l'octroi d'une autorisation de construire pour toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un secteur protégé d'intérêt communal. Dans ce contexte, il peut imposer la modification de la composition architecturale.

Chapitre IX Protection des sites

Art. 48 Les alignements obligatoires

L'alignement obligatoire ne peut pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps ou des balcons.

Art. 49 Obligation de sauvegarde de murets et de clôtures

Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Les murs à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées. Les ouvertures sont soumises aux conditions suivantes :

- Le règlement grand-ducal en vigueur concernant l'accès aux chemins repris doit être respecté.
- La fermeture d'ouvertures existantes ou la réfection du muret doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original.

Art. 50 Les arbres à conserver

Les arbres à conserver répondent à un ou plusieurs des critères suivants : ancienneté, témoignage pour l'histoire locale, rôle structurant et identificatoire au niveau de l'environnement construit et du paysage.

Ils sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Tous les travaux en rapport avec les arbres à conserver, sont soumis aux conditions suivantes :

- L'abattage d'un arbre à conserver est interdit. Il ne peut être autorisé qu'en raison du mauvais état de l'arbre ou pour des raisons de sécurité dûment constatées.
- La taille des arbres à conserver est permise et peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Pour tout projet situé dans un rayon de 20 m d'un arbre à conserver, ce dernier doit figurer sur les plans faisant partie de la demande d'autorisation.

Art. 51 Travaux de déblai et de remblai

En général, le niveau naturel du terrain est à sauvegarder. L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage, de porter atteinte à l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation ou de modifier le niveau de la nappe phréatique et l'écoulement des eaux de surface. Dans le cadre d'une autorisation de construire, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Art. 52 Enseignes

Les enseignes et installations semblables :

- a) ne peuvent pas dépasser la hauteur de la corniche de la construction à laquelle elles se rapportent,
- b) ne sont pas admises en toiture,
- c) ne peuvent pas briser une perspective visuelle une construction à conserver ou un petit patrimoine à conserver, de même qu'un immeuble ou objet bénéficiant d'une protection nationale et
- d) sont de composition discrète et subordonnée à l'apparence générale de la construction à laquelle elles se rapportent.

Chapitre X Les servitudes de type urbanistique

Art. 53 La servitude de type urbanistique «Quartier Brill»

- (1) La servitude de type urbanistique «Quartier Brill» fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d'une ligne et superposée de l'abréviation « QB », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique «Quartier Brill» viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d'origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

- (2) Façades:

Les éléments identitaires d'origine, telle l'implantation et la configuration des escaliers d'accès aux maisons, ainsi que la position et les proportions des ouvertures en façade et de l'avant-toit, sont à conserver sur les façades sur rue et les façades aux angles de rue. Sauf dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les modénatures et reliefs en façade en pierre de sable, en brique ou autres, sont à conserver. Les façades sont à exécuter en crépis à grain moyen, à l'exception des extensions sur les façades arrière et des socles (correspondant au sous-sol, respectivement au premier niveau plein), qui peuvent être habillés d'un revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques opaques.

Le rajout en façade d'autres éléments, tels la création de modénatures et de reliefs en façade, autour des ouvertures et aux angles de façade, de même que le rajout de volets battants est prohibé.

Les menuiseries extérieures et la porte d'entrée seront de couleur identique au niveau d'une même construction et en harmonie avec la teinte de l'enduit.

Les teintes des façades doivent s'accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l'approbation du Bourgmestre.

- (3) Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d'origine est à respecter. L'isolation thermique des toitures doit se faire à l'intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d'origine des avant-toits est à respecter.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite.

Au niveau des maisons N°1 au N°20, ainsi que des N°21 et N°23 de la rue Michel Junckel, les toitures peuvent être réalisées en tuiles brun foncé.

Au niveau des maisons N°2, N°6, N°8 et N°12 rue Michel Meylender, les cheminées d'origine en pierre de sable d'origine sont à conserver. Au niveau des autres constructions principales, la position des cheminées en toiture est à respecter. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées à d'autres emplacements.

(4) Ouvertures en toiture

Sur les pans de toitures avant et arrière des maisons situées sur la rue de Tétange, sont autorisés les lucarnes et les châssis rampants. Les lucarnes seront de composition simple avec un seul pan en toiture. Elles peuvent être recouvertes en métal reprenant la teinte de l'ardoise naturelle.

Au niveau des autres maisons de la servitude de type urbanistique « Quartier Brill » et des pans de toiture latérales des maisons de la rue de Tétange, châssis rampants dont les proportions ne dépassent pas 1 m².

La rénovation des ouvertures d'origine en toiture est autorisée.

(5) L'alignement de façade:

L'alignement de façade sur rue doit être respecté. Il peut être dépassé uniquement par les escaliers existants donnant accès au rez-de-chaussée des constructions principales.

(6) Les balcons et les avant-corps:

L'ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé. Ils peuvent être autorisés sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

(7) Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

(8) Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d'une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique « Quartier Brill » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

Art. 54 La servitude de type urbanistique «Cité Berens»

(1) La servitude de type urbanistique «Cité Berens» fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d'une ligne et superposée de l'abréviation « CB », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Cité Berens » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d'origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

(2) Façades:

Les éléments identitaires d'origine, tels les murs mitoyens en pierre de sable, les revêtements de façade en crépis, les niches d'entrée, la position et les proportions des ouvertures en façade sont à conserver.

Le rajout en façade d'autres éléments, tels le revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques, ainsi que la création de modénatures autour des ouvertures, les volets battants, le montage d'auvent en rapport avec l'entrée ou la fermeture des niches d'entrée est prohibé.

Les menuiseries extérieures et la porte d'entrée seront de couleur identique au niveau d'une même construction et en harmonie avec la teinte de l'enduit. Les couleurs des portes de garages seront identiques au niveau d'un groupe de garages en bande.

Les teintes des façades doivent s'accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction et par groupe de garages en bande peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l'approbation du Bourgmestre.

(3) Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d'origine est à respecter. L'isolation thermique des toitures doit se faire à l'intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d'origine des avant-toits est à respecter.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

Les cheminées en pierre de sable d'origine sont à conserver. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées et non pas des nouvelles cheminées.

En dehors de la rénovation des ouvertures d'origine en toiture, ne peuvent être autorisés que les fenêtres de surface dont les proportions ne dépassent pas 1 m².

(4) Les balcons et avant-corps:

Les balcons existants sont à conserver et doivent rester ouverts pour les maisons N°1 à N°12 Cité Berens. Ils peuvent être fermés par des vitres transparentes pour les maisons N°18 à N°25 Cité Berens.

L'ajout de nouveaux balcons ou avant-corps est prohibé.

(5) Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière au niveau du rez-de-chaussée en respect des prescriptions en vigueur.

(6) Isolation thermique:

Les travaux de rénovation énergétique des constructions principales doivent se faire de manière satisfaisante des points de vue du thermique propre de la construction en question. Aucune gêne ou effet dégradant du point de la thermique ne peut en résulter pour une construction voisine.

(7) Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d'une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique «Cité Berens» n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire. La démolition doit être justifiée par des raisons de sécurité.

Art. 55 La servitude de type urbanistique «Cité Neiwiss»

- (1) La servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d'une ligne et superposée de l'abréviation « CN », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Le gabarit d'origine des constructions existantes est à respecter et leur hauteur à la corniche ne peut pas être dépassée.

(2) Façades:

Les éléments identitaires d'origine, telles l'implantation et la configuration des escaliers d'accès aux maisons, la position et les proportions des ouvertures en façade et de l'avant-toit, le revêtement de façade en crépis, les allèges des fenêtres, les niches d'entrée, les colonnes et les balcons sont à conserver sur les façades sur rue et les façades aux angles de rue.

Le rajout en façade d'autres éléments, tels le revêtement en pierre, en carrelage ou avec toute autre sorte de plaques, est autorisé uniquement au niveau des socles et des escaliers d'accès et donc jusqu'à la hauteur de la dalle de sol du rez-de-chaussée.

Le rajout en façade d'autres éléments, tels la création de modénatures et de reliefs en façade, autour des ouvertures et aux angles de façade, de même que le rajout de volets battants est prohibé. La fermeture des niches de la façade sur rue n'est pas autorisée.

Les menuiseries extérieures et la porte d'entrée seront de couleur identique au niveau d'une même construction et en harmonie avec la teinte de l'enduit.

Les teintes des façades doivent s'accorder entre elles au niveau des constructions principales jumelées et en bande. Une seule teinte par construction peut être autorisée. Les teintes sont soumises à l'approbation du Bourgmestre.

(3) Toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture ne sont pas autorisés. Le gabarit d'origine est à respecter. L'isolation thermique des toitures doit se faire à l'intérieur du gabarit de la toiture existante. La configuration d'origine des avant-toits est à respecter.

La position des cheminées sur le versant arrière des toitures est à respecter. Seules des nouvelles souches de ventilation peuvent être autorisées sur les versants avant et non pas des nouvelles cheminées.

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles ayant la couleur et l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

En dehors de la rénovation des ouvertures d'origine en toiture, ne peuvent être autorisés que les fenêtres de surface dont les proportions ne dépassent pas 1m2.

(4) L'alignement de façade:

L'alignement de façade sur rue doit être respecté. Il peut être dépassé uniquement par les escaliers existants donnant accès au rez-de-chaussée des constructions principales.

(5) Les balcons et les avant-corps:

L'ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé. Ils peuvent être autorisés sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

(6) Extensions, vérandas et terrasses couvertes:

Les extensions, vérandas et terrasses couvertes sont prohibées sur les façades sur rue et les façades latérales. Elles peuvent être autorisées sur les façades arrière en respect des prescriptions en vigueur.

(7) Prescriptions supplémentaires:

La démolition partielle ou totale d'une construction principale au niveau de la servitude de type urbanistique « Cité Neiwiss » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire. La démolition doit être justifiée par des raisons de sécurité.

Art. 56 La servitude de type urbanistique «Helbertsbam»

- (1) La servitude de type urbanistique « Helbertsbam » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les constructions principales existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d'une ligne et superposée de l'abréviation « HB », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Helbertsbam » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les annexes, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit de la servitude de type urbanistique « Helbertsbam ». Le gabarit d'origine des constructions existantes est à respecter.

- (2) Constructions principales unifamiliales :

- La hauteur à la corniche est fixée à maximum 7 m.
- La hauteur au faîtage est fixée à maximum 12 m.
- L'alignement de façade est fixé à minimum 5 m.
- La toiture à 2 versants entre 33 à 35 degrés.
- Les accès carrossables auront une largeur maximale de 3,5 m.
- Le gabarit hors-sol et en sous-sol d'une construction principale existante isolée ou jumelée peut être agrandie par la construction d'annexes avec ou sans cave en rapport avec le premier niveau habitable.
- L'ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades avant et latérales est prohibé.

- (3) Constructions principales plurifamiliales :

- La hauteur à la corniche est fixée à maximum 9,5 m.
- La hauteur au faîtage est fixée à maximum 14,5 m.
- L'alignement de façade est fixé à minimum 5 m.
- La largeur pour constructions principales est de maximum 32 m.
- La toiture à la Mansart avec des pentes de maximum 75 à 80 degrés pour le brisis et de maximum 33 à 35 degrés pour le terrasson. Le dernier étage plein se situe au niveau du brisis et aura une hauteur en façade de maximum 2,75 m.
- Les accès carrossables auront une largeur maximale de 5 m.
- Le gabarit hors-sol et en sous-sol d'une construction principale existante ne peut pas être agrandi.
- L'ajout de nouveaux balcons ou avant-corps sur les façades est prohibé.

Art. 57 La servitude de type urbanistique «ensemble architectural»

- (1) La servitude de type urbanistique «ensemble architectural» fixe des prescriptions supplémentaires concernant la sauvegarde, les extensions, les transformations et les rénovations de constructions existantes y situées. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une ligne de délimitation et superposée de l'abréviation « EA », cernée d'un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique «ensemble architectural» viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Les constructions classées construction à conserver ou gabarit d'une construction existante à conserver sont soumises aux prescriptions y relatives.

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'ensemble architectural.

Les éléments à respecter sont le gabarit, le rythme des façades, les ouvertures en façade et en toiture, la configuration de l'avant-toit, ainsi que les matériaux et les teintes en façade et en toiture.

(2) Façades sur rue:

Pour les constructions classées « construction à conserver », les éléments identitaires d'origine des façades visibles de la rue, tels les modénatures, les encadrements des fenêtres et des portes, les avant-toits et les revêtements de socle ou en façade sont à conserver.

(3) Rehaussement et modification de la forme de la toiture:

Le rehaussement et la modification de la forme de la toiture peuvent être autorisés sous conditions :

- a) de s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'ensemble architectural,
- b) de ne pas dépasser en hauteur la plus haute des constructions contiguës existantes,
- c) de reprendre la même configuration pour la toiture et les ouvertures en toiture d'au moins une des constructions principales contiguës et
- d) de prendre en considération les proportions de la façade.

(4) Aménagements de garages:

Pour les constructions principales, l'aménagement de garages peut être autorisé uniquement au niveau du sous-sol et sous conditions :

- a) que plusieurs constructions principales de l'ensemble architectural présentent déjà des garages existants en sous-sol et
- b) que la construction principale en question ne dispose pas d'autre garage ou de place de stationnement sur la parcelle.

(5) Isolation thermique:

L'isolation thermique des toitures de constructions situées au niveau de la servitude de type urbanistique « ensemble architectural » doit se faire à l'intérieur du gabarit de la toiture existante ou projetée. La configuration d'origine des avant-toits et des lucarnes est à respecter.

L'isolation thermique extérieure des façades visibles de la rue des constructions existantes est prohibée, à l'exception d'un enduit isolant d'une épaisseur maximale de 3 cm. Dans le cadre de la démolition d'une construction au niveau de la servitude de type urbanistique "ensemble architectural", le nouveau bâtiment reprendra l'alignement de façade des constructions voisines, isolation incluse.

Art. 58 La servitude de type urbanistique « environnement construit »

- (1) La servitude de type urbanistique « environnement construit » précise les prescriptions générales du secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Kayl à travers le biais de prescriptions d'ordre urbanistique, architectural et esthétique.

Les prescriptions du présent article viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent article font foi.

La servitude de type urbanistique « environnement construit » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure et l'abréviation « EC », cernée d'un cercle.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. Chaque projet doit être basé sur un concept architectural et esthétique cohérent.

(2) Parcellaire:

Le parcellaire typique du secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » en question est à respecter.

Dans le cadre du regroupement d'anciennes parcelles pour la réalisation de maisons plurifamiliales ou du morcellement de parcelles existantes, le Bourgmestre peut exiger que l'ancien parcellaire reste lisible au niveau de la composition architecturale des façades sur rue.

(3) Implantation - Alignements et reculs:

L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inspirer de l'environnement construit existant et plus particulièrement des constructions voisines; à moins que la partie graphique du PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles.

(4) Intégration au site:

Les nouvelles constructions doivent s'insérer au niveau du site en respectant la configuration du terrain. Le remaniement du niveau naturel du terrain est à limiter à des travaux de déblaiement et de remblayage minimes.

(5) Typologie:

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer de la typologie existante.

(6) Gabarit - Volume, profondeur et largeur de construction, hauteur à la corniche et hauteur au faîtage:

Toute nouvelle construction doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit en respectant les gabarits des constructions typiques de ce dernier. Une nouvelle construction ou la transformation d'une construction existante doit s'insérer entre les constructions voisines existantes en termes de hauteurs de construction. En dehors des éléments protégés au niveau national, des constructions à conserver et des gabarits d'une construction existante à conserver, les valeurs maximales, valables pour la zone ne peuvent pas être dépassées.

(7) Toiture:

a) Configuration

Les toitures des constructions principales doivent reprendre les formes caractéristiques de l'environnement construit immédiat.

Les toitures à versants des constructions principales peuvent avoir une pente d'un minimum de 32° et d'un maximum de 42°.

La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dite mansardée, peut être autorisée localement afin de permettre l'insertion d'une nouvelle toiture au niveau des toitures environnantes du même type. Dans ces cas les toitures doivent reprendre la configuration traditionnelle des toitures mansardées voisines en termes de pente, avant-toit, faîtage, configuration des lucarnes et autres éléments construits de la toiture.

Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées au niveau des constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les annexes, les extensions ou les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps de constructions principales. Elles doivent s'insérer de manière satisfaisante au

niveau de l'environnement construit. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics, dont les toitures à versants deviendraient trop importantes.

Les toitures cintrées sont prohibées.

La construction d'un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l'acrotère n'est pas autorisée.

b) L'avant-toit

La forme et les proportions de l'avant-toit s'inspirent de l'environnement construit immédiat.

Il doit être de couleur neutre et non brillante. L'habillage avec des ardoises ou autre matériaux est prohibée.

L'interruption de l'avant-toit n'est pas autorisée. Les pignons en façade et les lucarnes du type « chien assis à foin traditionnel » existants, peuvent être rénovés en conservant les proportions d'origine.

c) Matériaux en toiture

Les toitures seront couvertes d'ardoises naturelles anthracite. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées, si elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non-brillantes.

Les tuiles en terre cuite non-vernies, de forme et de couleur traditionnelles, sont autorisées pour les constructions dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

La couverture en zinc prépatiné gris, ainsi que les toitures plantées peuvent être admises pour les annexes au niveau rez-de-chaussée et les dépendances sous condition de s'insérer de manière satisfaisante au niveau de l'environnement construit.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné gris et à tubage rond.

L'installation de nouvelles épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture est interdite. Les épis de faîtage et éléments décoratifs d'époque peuvent être restaurés.

d) Ouvertures en toiture

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des châssis rampants nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés. Ces derniers seront à implanter en petit nombre et de taille subordonnée aux autres ouvertures du toit.

Les ouvertures en toiture doivent s'adapter à l'identité architecturale de la construction et s'insérer au niveau de l'environnement construit.

Les fenêtres en toiture sont discrètes par rapport à la toiture. Les proportions sont inférieures à celles des ouvertures en façade.

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie intégrale de la toiture et non de la façade. Elles reprennent les matériaux de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Les lucarnes ne sont pas autorisées en rapport avec les toitures couvertes de tuiles.

Les volets battants et les volets roulants sont défendus au niveau des ouvertures en toiture.

(8) Façade:

a) Matériaux

Les façades sont à réaliser en enduit minéral d'un grain moyen ou fin. Les façades principales et les pignons doivent toujours être enduits de la même manière.

Les matériaux en façade, autres que l'enduit minéral, peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, les constructions agricoles, les dépendances, les extensions et annexes au niveau rez-de-chaussée ou non-visibles du domaine public, ainsi que pour les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps d'une construction principale. Ces matériaux sont non-brillants et soumis à la condition de s'insérer de manière satisfaisant au niveau de l'environnement construit.

Les revêtements accolés aux façades reproduisant un faux appareillage de pierre sont interdits.

Le décapage des façades pour rendre visible l'appareillage de la pierre est prohibé.

L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les terrasses couvertes, les car-ports et les abris de jardins.

Le revêtement des socles par de la pierre, du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l'enduit minéral est prohibé. Les socles existants en pierre de sable, pierre bleue ou granit de la grande-région peuvent être restaurés.

b) Teintes

La tonalité des façades doit harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Elle est limitée à deux teintes compatibles par construction. Les teintes des façades sont discrètes.

Les façades principales et les pignons seront de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade sont prohibés.

c) Ouvertures en façade

Les façades et les ouvertures des nouvelles constructions ou des transformations doivent être le résultat d'une composition équilibrée et s'intégrer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit.

Le niveau de l'entrée ne peut pas dépasser celui des constructions typiques de l'environnement construit.

Pour les façades arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

d) Saillies fixes des constructions

Les saillies fixes des constructions (avant-corps, balcons, perrons, murs par-vue, avant-toits et autres éléments architecturaux) doivent s'intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l'environnement construit et sont soumis à l'approbation du Bourgmestre.

e) Les éléments décoratifs en façade et au niveau de la marge de reculement avant

Les garde-corps et clôtures seront de composition discrète. Ils sont à peindre dans une couleur sobre. Les surfaces brillantes, en verre ou d'aspect acier inoxydable sont prohibées, de même que les panneaux de bois ou le bois ornementé.

La fixation d'anciens outils agricoles, de roues de charrue et de tout autre éléments décoratif démesuré sur la façade sur rue est prohibé.

Annexes

- Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Annexe II: Terminologie du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol**G. Surface construite brute**

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

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Annexe II: Terminologie

Acrotère

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

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

Alignement obligatoire

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

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

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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).

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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 à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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

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

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

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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