



Commune Helperknapp



Plan d'aménagement particulier « Quartier Existant »

(PAP-QE)

Partie écrite

Maître d'ouvrage

Administration Communale Helperknapp

2, rue de Hollenfels

L-7481 Tuntange

Tel. : 28 80 40 – 1

www.helperknapp.lu



Bureau d'études

Zimplan s.à r.l.

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tel. : (+352) 26 390 - 1

info@zimplan.lu

www.zimplan.lu

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



N° de référence	20200878-ZP	
Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rédigé par	Magali THELEN, architecte, chef de projet	09.2023
Vérifié par	Henning NIEBOER, Dipl.-Geograph, directeur de département	09.2023

Modifications

Indice	Description	Date
A	Version initiale	27.09.2023
B	Version suite à la réunion de travail de janvier 2024	
C	Version suite à la réunion de travail de mars 2024	20.03.2024
D	Version suite à la réunion de travail d'avril 2024	25.04.2024
E	Version suite à la réunion de travail de mai 2024	17.06.2024
F	Version suite à la relecture du Service technique	27.08.2024
G	Version suite à la modification de la [BEP-parc] « Am Brill »	20.09.2024

P:\LP-SC\2020\20200878_ZP_FusionPAP-QE-Helperknapp\C_Documents\C2_Fusion-QE\C23_Docs_ZP\Partie réglementaire\Texte_20200878_PAPQE_G_20240920.docx

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	GENERALITES.....	6
ART. 1	Réglementation.....	6
ART. 2	Composition et structure du PAP-QE	6
ART. 2.1	Plans de repérage	6
ART. 2.2	Partie écrite	6
ART. 3	Dispositions transitoires	7
ART. 3.1	PAP en vigueur.....	7
ART. 3.2	Droits acquis des constructions existantes.....	7
ART. 3.3	Reconstruction des constructions existantes.....	7
ART. 3.4	Modification des constructions existantes.....	7
ART. 3.5	Réaffectation des constructions existantes.....	7
CHAPITRE 2	REGLES COMMUNES AUX ZONES HAB ET MIX	9
ART. 4	Disposition et gabarit des constructions principales.....	9
ART. 4.1	Bande de construction.....	9
ART. 4.2	Alignement basé sur les constructions principales voisines.....	9
ART. 4.3	Recul avant	10
ART. 4.4	Recul latéral.....	10
ART. 4.5	Recul arrière	10
ART. 4.6	Recul par rapport à des limites de parcelles obliques.....	10
ART. 4.7	Recul par rapport à un angle de voirie	11
ART. 4.8	Nombre de niveaux	12
ART. 4.9	Hauteur.....	12
ART. 4.10	Largeur.....	16
ART. 4.11	Profondeur.....	16
ART. 4.12	Toiture	17
ART. 4.13	Ouverture en toiture	17
ART. 4.14	Elément en saillie.....	17
ART. 4.15	Construction principale* en seconde position à l'arrière d'une construction principale*	17
ART. 4.16	Distance entre constructions principales	18
ART. 4.17	Constructions principales jumelées.....	18
ART. 4.18	Infrastructure technique	18
ART. 5	Disposition et gabarit des dépendances.....	19
ART. 5.1	Garages.....	19
ART. 5.2	Carpports	20
ART. 5.3	Toutes autres dépendances à l'avant de la construction principale*	20
ART. 5.4	Toutes autres dépendances et autres constructions à l'arrière de la construction principale*	21
ART. 6	Disposition et gabarit des aménagements extérieurs	21
ART. 6.1	Emplacement de stationnement	21

ART. 6.1	Accès carrossable	21
ART. 6.2	Terrasse couverte	22
ART. 6.3	Terrasse non couverte	22
ART. 6.4	Rampe d'accès et escalier extérieur	22
ART. 6.5	Piscine et bassin de baignade	22
ART. 6.6	Modules de production d'électricité ou de chaleur	22
ART. 7	Espace libre de tout aménagement et construction.....	22
ART. 8	Aspect extérieur des constructions.....	23
ART. 8.1	Matériaux et couleurs utilisés en façade.....	23
ART. 8.2	Matériaux et couleurs utilisés en toiture	23
CHAPITRE 3	ZONE D'HABITATION 1.....	24
ART. 9	Nombre d'unités de logement.....	24
ART. 10	Type de construction	24
CHAPITRE 4	ZONE MIXTE VILLAGEOISE.....	25
ART. 11	Nombre d'unité de logement	25
ART. 12	Type de construction	25
CHAPITRE 5	ZONE MIXTE RURALE	26
ART. 13	Type de construction	26
CHAPITRE 6	ZONE DE SPORTS ET DE LOISIRS	27
ART. 14	Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Château »	27
ART. 14.1	Type de construction	27
ART. 14.2	Reculs.....	27
ART. 14.3	Nombre de niveaux	27
ART. 14.4	Hauteur.....	27
ART. 14.5	Profondeur.....	27
ART. 14.6	Toiture	27
ART. 14.7	Ouverture en toiture	27
ART. 15	Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Finsterthal »	27
ART. 16	Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Bour »	27
ART. 16.1	Type de construction	27
ART. 16.2	Reculs.....	28
ART. 16.1	Profondeur.....	28
ART. 16.1	Nombre de niveaux	28
ART. 16.2	Hauteur.....	28
ART. 16.3	Toiture	28
ART. 16.4	Espace libre de construction	28
CHAPITRE 7	ZONE SPECIALE	29

ART. 17	Dispositions et gabarits des constructions	29
ART. 17.1	Type de construction	29
ART. 17.2	Reculs.....	29
ART. 17.3	Profondeur.....	29
ART. 17.4	Nombre de niveaux	29
ART. 17.5	Hauteur.....	29
ART. 17.6	Toiture	29
ART. 17.7	Espace libre de construction	29
CHAPITRE 8	ZONE DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS	30
ART. 18	Disposition et gabarit des constructions	30
ART. 18.1	Type de construction	30
ART. 18.2	Reculs.....	30
ART. 18.3	Nombre de niveaux	30
ART. 18.4	Hauteur.....	30
ART. 18.5	Toiture	30
ART. 18.6	Espace libre de construction	30
ART. 19	Disposition et gabarit des constructions pour la zone BEP PARC «am Brill».....	30
CHAPITRE 9	ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL.....	32
ART. 20	Patrimoine communal	32
ART. 20.1	Construction à conserver.....	32
ART. 20.2	Petit patrimoine à conserver	33
ART. 20.3	Gabarit d'une construction existante à préserver.....	33
ART. 20.4	Alignement d'une construction existante à préserver	34
CHAPITRE 10	SECTEURS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL.....	35
CHAPITRE 11	TABLEAU SYNOPITQUE DES ZONES	36
CHAPITRE 12	DEROGATION	37
ART. 21	Dérogation	37
ART. 21.1	Pour raison(s) spécifique(s)	37
ART. 21.2	Pour les habitations légères	38
CHAPITRE 13	TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE	39

CHAPITRE 1 GENERALITES

ART. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé le « 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 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*.

ART. 2 Composition et structure du PAP-QE

ART. 2.1 Plans de repérage

Un plan d'ensemble (représenté à l'échelle 1/15.000) et 7 plans des localités sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (représenté à l'échelle 1/5000) constituent les plans de repérage, à savoir :

- localité d'Ansembourg et Bour ;
- localité de Boevange sur Attert ;
- localité de Brouch ;
- localité de Buschdorf ;
- localité de Grevenknapp et Finsterthal ;
- localité de Hollenfels et Mariental ;
- localité de Tuntange.

Les plans de repérage indiquent les différentes zones du PAG comprise dans le périmètre PAP QE. Les zones d'habitation et les zones mixtes sont précisées par des « parties de zones ».

Ces parties de zones sont marquées par des vignettes, indiquant

- le nom de la zone ;
- le nombre maximum de niveaux pleins sans prendre en compte les éventuels niveaux complémentaires en sous-sol, dans les combles ou en retrait ;

le nombre maximum d'unités de logement autorisé par parcelle.

ART. 2.2 Partie écrite

La présente est la partie écrite du plan d'aménagement particulier quartier existant. Elle reprend les prescriptions qui complètent les informations contenues sur les plans de repérage.

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

ART. 3 Dispositions transitoires

ART. 3.1 PAP en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) en vigueur indiqués sur les plans de repérage du présent PAP QE conservent leur validité.

Les prescriptions des PAP en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du présent PAPQE font foi et priment sur le présent document. Cependant le présent PAP QE complète les PAP en vigueur pour les règles non définies par celui-ci. Dans ce cas la zone déterminée au PAG est à prendre en considération.

ART. 3.2 Droits acquis des constructions existantes

Les constructions existantes ne correspondant pas aux dispositions de la zone ou partie de la zone concernée jouissent d'un droit d'acquis. En cas d'extension, le droit acquis et l'extension en situation projetée ne peuvent excéder le volume théorique d'un bâtiment permis par les prescriptions dimensionnelles d'application sur le ou les terrain(s) concerné(s).

ART. 3.3 Reconstruction des constructions existantes

En cas de destruction involontaire (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, force majeure) ou volontaire, la reconstruction totale de la construction préexistante peut déroger aux prescriptions du PAP QE pour permettre de conserver le volume préexistant et son affectation. Le demandeur doit joindre à sa demande d'autorisation un levé exact du volume préexistant.

En cas de reconstruction partielle, les prescriptions de l'article concernant la modification de constructions existantes sont d'application.

Cependant, pour toute reconstruction d'une construction principale existante

- un accès pour les services de secours doit être garanti ;
- l'implantation jumelée ou en bande basée sur le bâtiment d'origine est obligatoire lorsque le bâtiment préexistant répond à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

ART. 3.4 Modification des constructions existantes

En cas de modification d'éléments porteurs (structures, fondations, dalles, murs, toitures) ou de l'enveloppe extérieure d'une construction existante* seulement les nouveaux éléments (ajouts d'éléments) doivent être conforme aux règles du présent PAPQE. Toute extension du gabarit d'origine doit respecter les règles du PAPQE.

La rénovation est autorisée. La rénovation comporte la remise à neuf des éléments préexistants, le changement d'équipements techniques vétustes, la distribution intérieure des locaux sans modification des éléments porteurs ou d'ajout.

ART. 3.5 Réaffectation des constructions existantes

La réaffectation est le changement d'usage ou de fonction de tout ou d'une partie de la construction.

La réaffectation d'une construction existante* abritant du logement ou à usage mixte peut déroger aux règles du présent PAP QE portant sur le nombre d'unités de logement afin de garantir une utilisation rationnelle des volumes déjà présents.

Cependant, pour toute augmentation du nombre d'unités de logement :

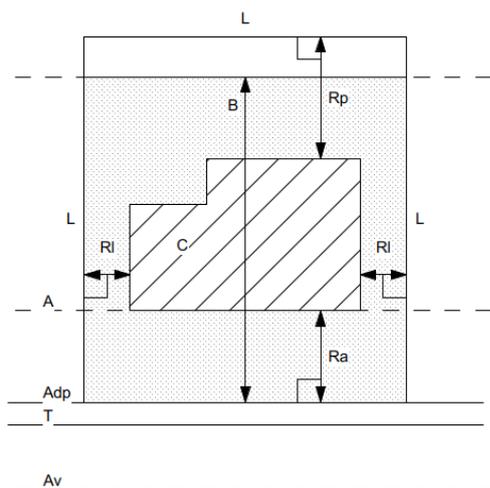
- un accès pour les services de secours doit être garanti ;
- le gabarit préexistant doit être majoritairement maintenu, en cas de modification du gabarit, les prescriptions de l'article concernant la modification de constructions existantes sont d'application ;
- le nombre maximum de logement autorisé est le résultat (chiffre arrondi à l'unité inférieure) de la surface construite brute projetée divisée par un ratio de 50 m².

CHAPITRE 2 REGLES COMMUNES AUX ZONES HAB ET MIX

ART. 4 Disposition et gabarit des constructions principales

ART. 4.1 Bande de construction

La bande de construction est fixée à 30,00 m à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir donnant sur la voirie desservante.



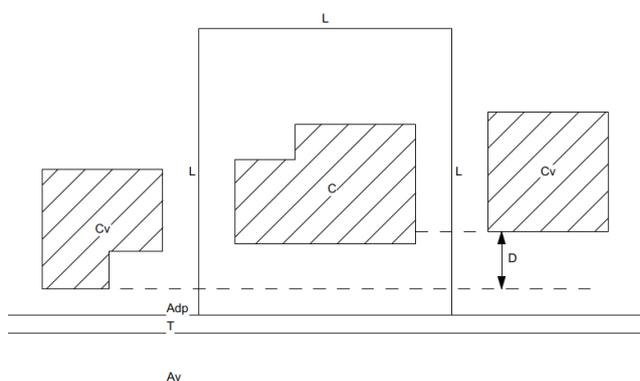
- Av : Axe de la voirie desservante
- T : Trottoir
- Adp : Alignement du domaine public
- A : Alignement de la construction
- C : Nouvelle construction
- B : Bande de construction
- Rp : Recul arrière
- Rl : Recul latéral
- Ra : Recul avant
- L : Limites de la parcelle

Pour la parcelle 158/3536, la bande de construction est fixée à 45,00 m.

ART. 4.2 Alignement basé sur les constructions principales voisines

Les alignements des nouvelles constructions principales sont à fixer soit par rapport au recul avant imposé soit en référence à l'implantation des bâtiments existants sur la ou les parcelles voisines érigés ou non sur la limite latérale commune :

- Soit dans le prolongement du front de bâtisse d'un des immeubles adjacents ;
- Soit de manière à établir une liaison entre deux fronts de bâtisses décalés. Dans ce cas de figure, la nouvelle construction principale* se situera entre celles-ci.



- C : Nouvelle construction
- Cv : Constructions voisines
- D : Fronts de bâtisses décalés
- L : Limites de la parcelle

ART. 4.3 Recul avant

En l'absence d'un alignement basé sur un élément protégé d'intérêt communal ou sur les constructions principales voisines, le recul avant à respecter est de minimum 3,00 m et de maximum 8,00 m.

Pour les terrains à ultra forte pente*, le recul avant autorisé est de minimum 3,00 m et de maximum 6,00 m.

ART. 4.4 Recul latéral

Le recul latéral à respecter est de minimum 3,00 m.

Cependant, toute nouvelle construction peut être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

- si la construction principale* hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite et n'accuse pas de recul sur celle-ci.
- si deux constructions jumelées ou des constructions en bande sont planifiées et réalisées en une ou plusieurs étapes.

Dans ce cas de figure, si la nouvelle construction ne s'y accole pas, elle doit obligatoirement respecter le recul latéral minimum de 3,00 m.

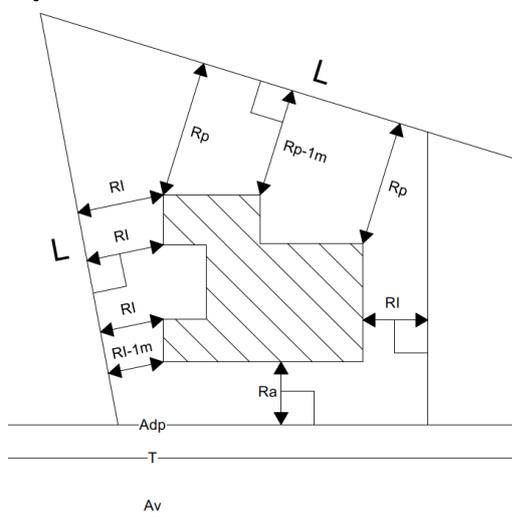
ART. 4.5 Recul arrière

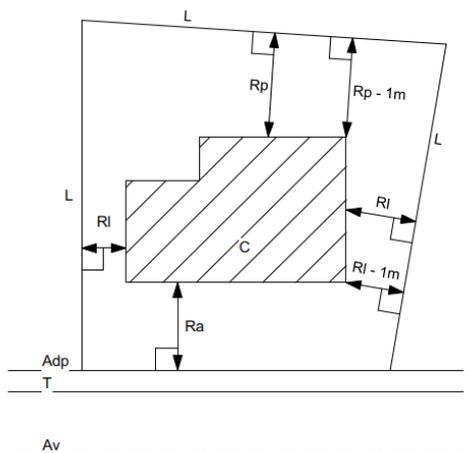
Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

ART. 4.6 Recul par rapport à des limites de parcelles obliques

Lorsqu'une façade d'une construction est constituée de plusieurs pans et que la limite parcellaire est oblique par rapport aux pans de la façade, la distance entre le point le plus rapproché de la construction et la limite de la parcelle correspond au recul réglementaire diminué de maximum 1,00m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de chaque pan de la façade.

- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale*
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire = $ra - 1m$
- rl) recul latéral
- v) voirie desservante





Av : Axe de la voirie desservante

T : Trottoir

Adp : Alignement du domaine public

C : Nouvelle construction

Rp : Recul arrière

Rp-1m : Point le plus rapproché avec un recul autorisé diminué d'un mètre.

RI : Recul latéral

RI-1m : Point le plus rapproché avec un recul autorisé diminué d'un mètre.

Ra : recul avant

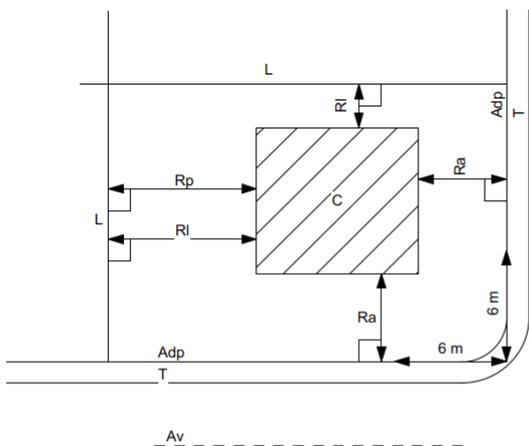
L : Limites de la parcelle

ART. 4.7 Recul par rapport à un angle de voirie

Toute construction sur un terrain sis à l'angle de deux voiries doit respecter la bande de construction et le recul avant par rapport à chaque voirie.

Par rapport aux limites de parcelles non concernées par le recul avant, un recul latéral minimum est d'application et au minimum un recul arrière.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits sur une distance de 6,00 m de part et d'autre de l'intersection des alignements du domaine public.



Av : Axe de la voirie desservante

T : Trottoir

Adp : Alignement du domaine public

C : Nouvelle construction

Rp : Recul arrière

RI : Recul latéral

Ra : recul avant

L : Limites de la parcelle

Pour les constructions érigées aux angles de voiries, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retrait sur les alignements pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation sans que ces conditions puissent donner droit à des indemnités quelconques.

ART. 4.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux hors sol autorisé est indiqué sur les plans de repérage.

Un niveau hors-sol supplémentaire situés dans les combles ou en retrait est admis.

Les combles peuvent être aménagés sur un niveau à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction. Un deuxième niveau complémentaire de type grenier est autorisé à l'intérieur des combles.

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à maximum un niveau et doit respecter les reculs des constructions principales.

Pour un terrain à forte pente*, un niveau habitable en contrebas du rez-de-chaussée est autorisé si la face concernée de la construction principale est entièrement visible. Le nombre de niveaux plein peut être réduit d'un niveau pour réaliser un deuxième niveau en sous-sol.

Pour un terrain à ultra forte pente*, deux niveaux habitables en contrebas du rez-de-chaussée sont autorisés si la face concernée de la construction principale est entièrement visible. Le nombre de niveaux plein peut être réduit d'un niveau pour réaliser un deuxième niveau en sous-sol.

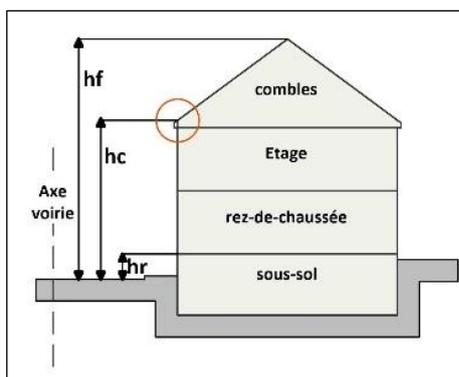
ART. 4.9 Hauteur

Lorsqu'une construction principale est scindée en plusieurs blocs s'insérant dans le relief, chaque bloc respecte les hauteurs indiquées ci-après.

a) Hauteur à la corniche pour une construction principale jusqu'à 2 niveaux pleins

La hauteur toutes finitions comprises à la corniche est de maximum 7,50 m.

La hauteur toutes finitions comprises au faîtage est de maximum 12,00 m excepté pour les constructions à usage exclusivement agricole qui respectent une hauteur toutes finitions comprises au faîtage de maximum 10,00 m.



Hf) hauteur au faîtage

Hc) hauteur à la corniche

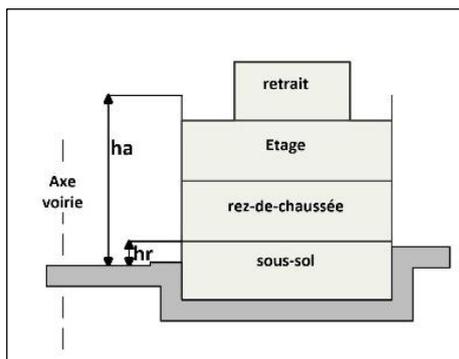
Hr) hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée

b) Hauteur à l'acrotère pour une construction principale jusqu'à 2 niveaux pleins

On distingue un acrotère supérieur et un acrotère inférieur.

La hauteur toutes finitions comprises (garde-corps inclus) à l'acrotère inférieur est de maximum 8,50 m.

La hauteur toutes finitions comprises à l'acrotère supérieur est de maximum 12,00 m.



Ha) Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (garde-corps compris)

Hr) hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur ou que la construction est située le long d'une voirie desservante en pente, le point le plus bas de la voirie et le point le plus élevé de l'acrotère est à prendre en considération.

Les pans des façades de l'étage en retrait doivent être en retrait de minimum 1,00 m par rapport aux pans des façades du niveau situé en dessous. La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (l'acrotère supérieur) est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

c) Hauteur à la corniche pour une construction principale à partir de 3 niveaux pleins

La hauteur toutes finitions comprises à la corniche est de maximum 11,00 m.

La hauteur toutes finitions comprises au faîtage est de maximum 15,00 m

d) Hauteur à l'acrotère pour une construction principale à partir de 3 niveaux pleins

La hauteur toutes finitions comprises (garde-corps inclus) à l'acrotère inférieur est de maximum 12,00 m.

La hauteur toutes finitions comprises à l'acrotère supérieur est de maximum 15,00 m.

Les pans des façades de l'étage en retrait doivent être en retrait de minimum 1,00 m par rapport aux pans des façades du niveau situé en dessous. La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (l'acrotère supérieur) est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

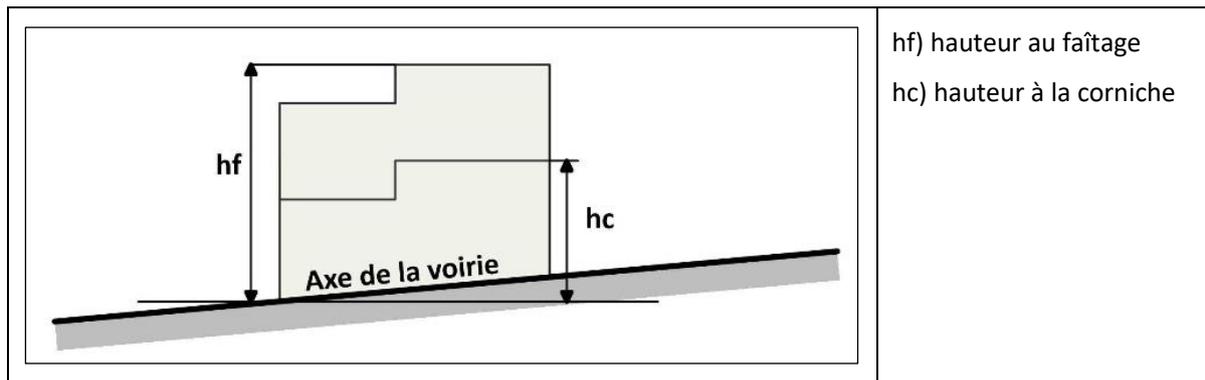
e) Hauteur pour une construction principale située sur un terrain plat ou à faible pente* (Terrain < 15 %)

La hauteur est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement de la construction par rapport au niveau de l'axe de la voirie publique ou privée existante ou projetée.

La hauteur toutes finitions comprises du niveau en rapport avec la voirie desservante est de maximum 1,50 m en plus ou 0,50 m en moins.

Lorsqu'une construction est située sur un terrain plat ou à faible pente* ou le long d'une voirie desservant en pente, le point le plus bas de la voirie et le point le plus élevé du faîtage sont à prendre en considération.

Les constructions respectent les hauteurs données pour les constructions principales à 2 et 3 niveaux selon la zone concernée.



hf) hauteur au faîtage
hc) hauteur à la corniche

- f) Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à forte pente ($15\% \leq \text{Pente} \leq 25\%$)

La conception d'une construction principale située sur un terrain à forte pente doit prendre en compte la topographie du site et s'insérer dans un gabarit théorique.

On distingue deux types de gabarits théoriques. L'un est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente descendante et l'autre est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente ascendante.

Gabarit concernant une pente descendante :

Les hauteurs maximales à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport au terrain naturel et forment un gabarit théorique conformément à l'illustration figurant ci-dessous.

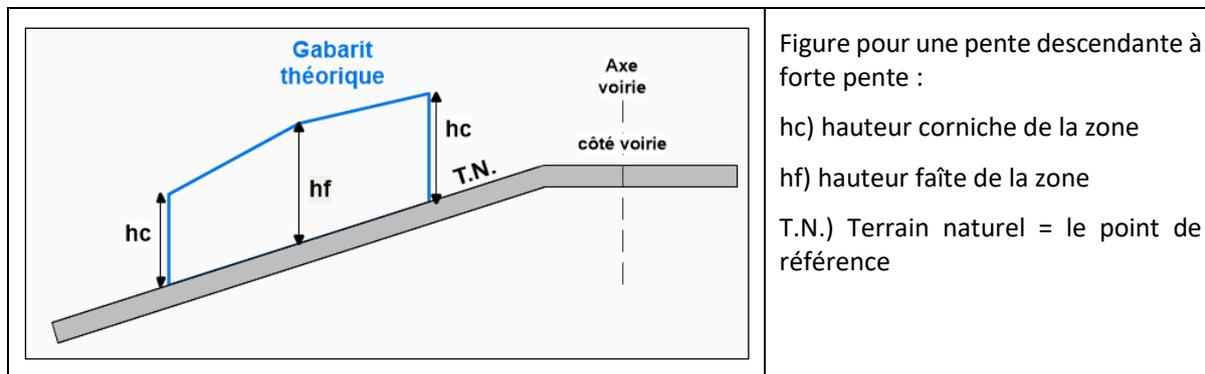


Figure pour une pente descendante à forte pente :

hc) hauteur corniche de la zone
hf) hauteur faîte de la zone
T.N.) Terrain naturel = le point de référence

Gabarit concernant une pente ascendante :

Les hauteurs maximales du côté de la voirie desservante à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport à l'axe de la voirie au milieu de la construction. Les hauteurs maximales à la corniche du côté de la voirie et au faîte, applicables selon la zone concernée, peuvent être majorées de maximum 1,50 m conformément à l'illustration figurant ci-dessous. La hauteur de corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l'axe de la voie desservante est à mesurer par rapport au terrain naturel conformément à l'illustration figurant ci-dessous.

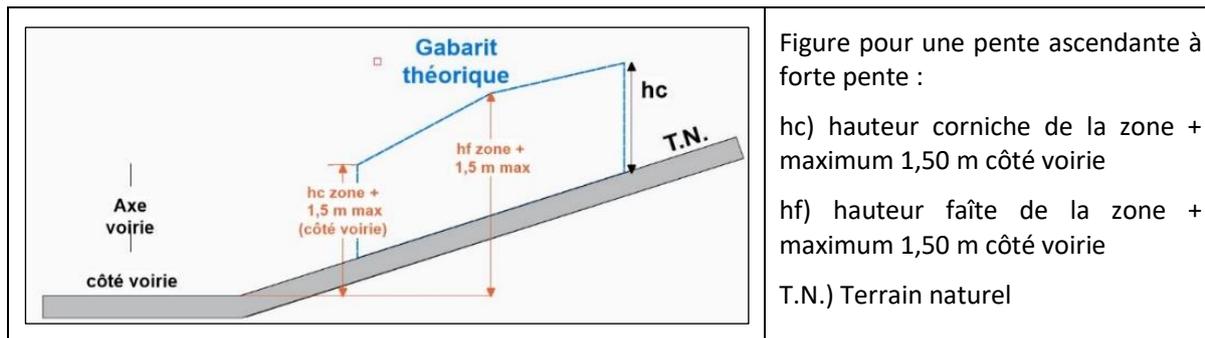


Figure pour une pente ascendante à forte pente :

hc) hauteur corniche de la zone + maximum 1,50 m côté voirie

hf) hauteur faîte de la zone + maximum 1,50 m côté voirie

T.N.) Terrain naturel

- g) Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à ultra forte pente* (Terrain $\geq 25\%$)

Un terrain est considéré à ultra forte pente* lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente égale ou supérieure à 25 %.

La conception d'une construction principale située sur un terrain à ultra forte pente* doit prendre en compte la topographie du site et s'insérer dans un gabarit théorique.

On distingue deux types de gabarits théoriques.

L'un est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente descendante et l'autre est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente ascendante.

Gabarit concernant une pente descendante :

La hauteur maximale à la corniche côté rue est mesurée par rapport à l'axe de la voirie au milieu de la construction, la hauteur maximale au faîte est mesurée par rapport au terrain naturel et la hauteur maximale à la corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l'axe de la voie desservante est mesurée par rapport au terrain naturel. Les hauteurs forment un gabarit théorique conformément à l'illustration figurant ci-dessous. La hauteur au faîte, applicable selon la zone concernée, peut être majorée de maximum 2,50 m conformément à l'illustration figurant ci-dessous.

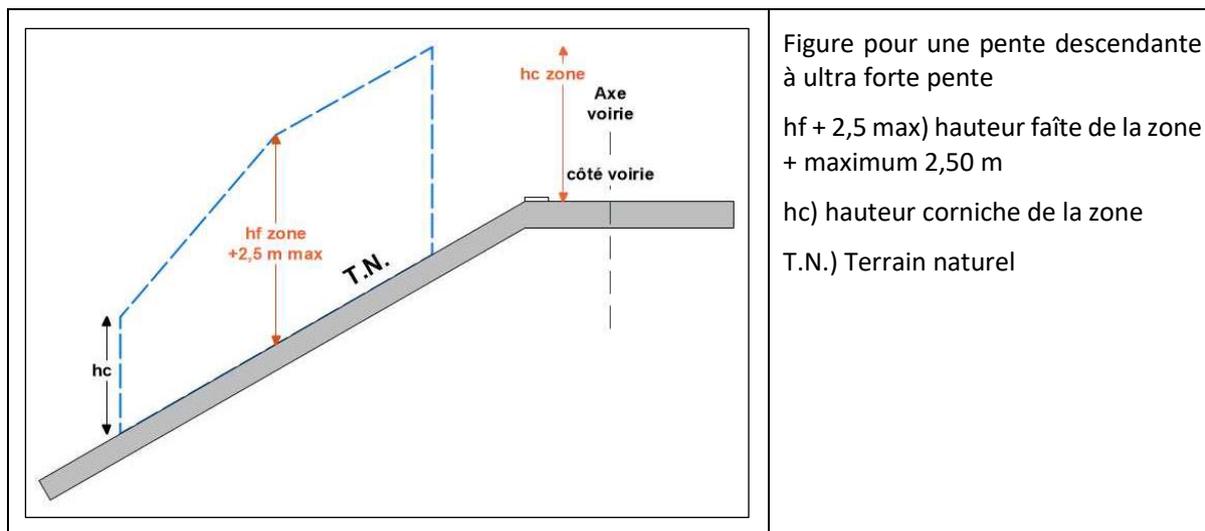


Figure pour une pente descendante à ultra forte pente

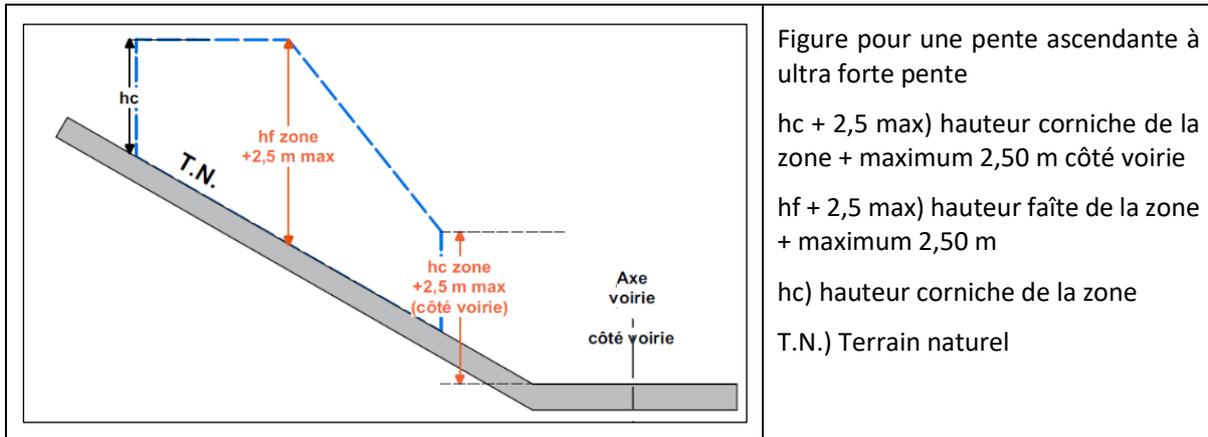
hf + 2,5 max) hauteur faîte de la zone + maximum 2,50 m

hc) hauteur corniche de la zone

T.N.) Terrain naturel

Gabarit concernant une pente ascendante :

Les hauteurs maximales du côté de la voirie desservante à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport à l'axe de la voirie au milieu de la construction. Les hauteurs maximales à la corniche du côté de la voirie et au faîte, applicables selon la zone concernée, peuvent être majorées de maximum 2,50 m conformément à l'illustrations figurant ci-dessous. La hauteur de corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l'axe de la voie desservante est à mesurer par rapport au terrain naturel conformément à l'illustration figurant ci-dessous.



ART. 4.10 Largeur

Lorsque la largeur de construction n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante. La largeur de la construction principale* prend en compte les saillies de type avant-corps et les annexes.

La largeur minimale pour une construction principale* isolée, jumelée ou en bande est de 6,50 m.

La largeur maximale pour une construction principale* non destinée à l'habitat (inclusivement les dépendances accolées) est de maximum 16,00 m, à l'exception des bâtiments agricoles à caractère professionnel

Dans la zone mixte villageoise au lieu-dit Finsterthal, la largeur maximale d'une construction principale* est de 40,00 m.

ART. 4.11 Profondeur

Lorsque la profondeur de construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la profondeur la plus importante est déterminante. La profondeur de la construction principale* prend en compte les saillies de type avant-corps et les annexes.

La profondeur des constructions est de maximum 20,00 m pour le premier niveau plein et le(s) sous-sol(s). Elle est limitée à un maximum de 16,00 m pour les étages supérieurs.

Pour les constructions agricoles à caractère professionnel, la profondeur hors-sol et sous-sol est de maximum 40,00 m.

Dans la zone mixte villageoise au lieu-dit Finsterthal, la profondeur maximale d'une construction principale* est de 35,00 m. Les constructions seront implantées sous conditions de respecter les minimas pour les reculs prescrits par rapport à la limite de la parcelle.

ART. 4.12 Toiture

Les toitures admises sont :

- traditionnelles à versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 25° et 45.
- à pente alternée pour les volumes principaux ;
- plates (maximum 4°) ;
- à pente unique uniquement pour les volumes secondaires.

Les autres formes de toitures sont interdites sauf pour les bâtiments à usage agricole.

ART. 4.13 Ouverture en toiture

Sont autorisées les ouvertures en toiture intégrées dans le pan de la toiture (tabatière, verrière, rampante, ouvertures pour terrasses) et les lucarnes*.

Les ouvertures en toiture sont distantes au minimum de 1,00 m l'une de l'autre.

Elles sont implantées à 0,50 m minimum en recul sur l'alignement de la façade.

Elles sont implantées à 1,00 m minimum en recul sur les rives, les arêtes et les noues de la toiture.

La largeur hors-tout de l'ensemble des ouvertures ne peut pas dépasser plus de 50% de la largeur de la façade concernée.

Les lucarnes* de type chien assis sont les seules qui peuvent être placées dans le prolongement de la façade en faisant une interruption de la corniche de maximum 2,50 m de largeur.

Les lucarnes* sont autorisées en relation avec le premier niveau situé dans les combles. Les lucarnes* jumelées sont interdites. Les lucarnes* en hauteurs ne peuvent pas dépasser de plus de 2,00 m la toiture

Pour les constructions à usage exclusivement agricole les lanterneaux sont autorisés au niveau du faîtage.

ART. 4.14 Élément en saillie

Les éléments constituant la corniche peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 0,75 m.

Les auvents peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,20 m sans empiéter sur le domaine public et respectent un recul sur les limites latérales de minimum 1,90 m.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 0,50 m sans empiéter sur le domaine public.

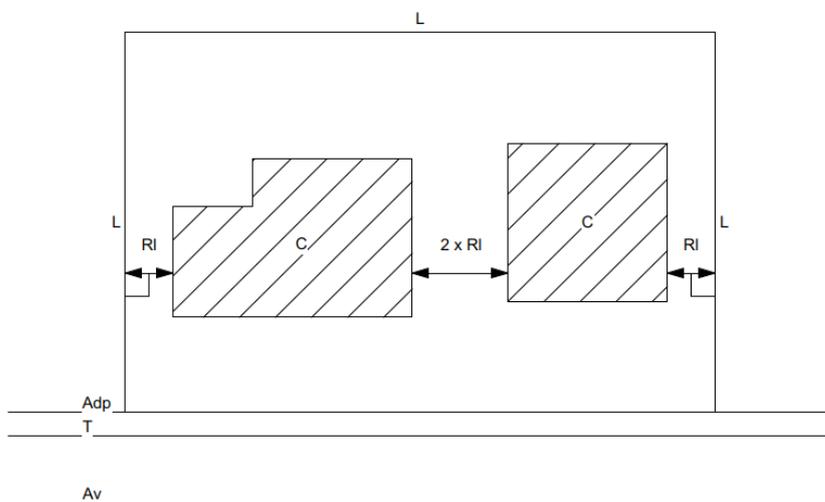
Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,20 m sans empiéter sur le domaine public. Ils sont interdits dans les reculs latéraux. Au niveau des façades sur rue, la longueur du balcon est égale ou inférieure à 1/3 de la longueur de la façade concernée. Cependant, les balcons peuvent être construits sur la limite latérale, dans le recul avant uniquement.

ART. 4.15 Construction principale* en seconde position à l'arrière d'une construction principale*

Les constructions principales implantées à l'arrière d'une construction principale* en relation avec la voirie desservante sont interdites pour un usage d'habitation ou un usage mixte.

ART. 4.16 Distance entre constructions principales

La distance entre deux constructions principales sises sur une même parcelle est de minimum 6,00 m (2 x le recul latéral).



- Av : Axe de la voirie desservante
- T : Trottoir
- Adp : Alignement du domaine public
- C : Nouvelle construction
- RI : Recul latéral
- L : Limites de la parcelle

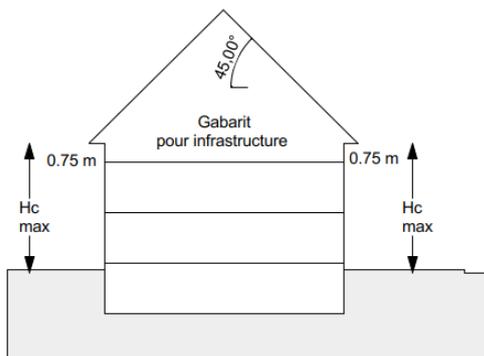
ART. 4.17 Constructions principales jumelées

Les maisons jumelées (toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées) doivent présenter une unité de conception. Les corniches et les faîtes de bâtiments respectent un décalage en hauteur de maximum 1,00 m. Du point de vue architectural, les constructions devront former une unité harmonieuse ; le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former un ensemble harmonieux.

ART. 4.18 Infrastructure technique

a) Infrastructures techniques en toiture

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des rampes d'appui et des lucarnes*, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les combles, les étages en retrait, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau doivent se situer entre la façade antérieure et postérieure à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche effective ou fictive, formant saillie de 75 cm.



Hc max : Sur base de la hauteur de corniche maximum

b) Panneaux solaires

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 sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et une pente maximale de 35°.

Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient une couleur unique.

Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents.

Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 Wcrête, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
- L'installation posée dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,00 mètre.
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

c) Citernes de récupération des eaux pluviales

Seules les citernes à eaux de pluies sont autorisées. Elles respectent un recul de 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

d) Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, 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 éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière, avant ou latéral de la construction principale*, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

ART. 5 Disposition et gabarit des dépendances

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à une activité professionnelle (y compris les élevages d'animaux) et à l'exploitation agricole.

ART. 5.1 Garages

- Les garages peuvent être implantés sur la limite latérale.
- L'implantation du ou des garages dans le recul latéral respecte la bande de construction réduite à 20 m de profondeur-

- Les garages présentent un recul avant de minimum 6,00 m si l'accès est face à la voirie. En cas d'accès latéral (parallèle à la voirie), le recul minimum peut être réduit à 1,00 m.
- Dans la zone mixte villageoise, les garages sont autorisés à l'arrière de la construction principale*, pour autant que le recul arrière soit respecté.
- Les garages sont interdits à l'arrière de la construction principale* en zone HAB-1. Les garages dans le recul latéral ont une longueur maximale de 12,00 m et une hauteur maximale de 3,50 m mesurée à partir du niveau naturel du sol.
- Les garages sont couverts soit d'une toiture plate, soit d'une toiture à deux versants ou à pente unique.
- Un niveau en sous-sol est autorisé, en présence d'une liaison avec une construction principale*.

ART. 5.2 Carports

- La bande de construction pour les carports est située entre 1,00 m et 20,00 m par rapport à la limite du domaine public.
- Les carports présentent un recul avant compris entre 1,00 m et 8,00 m par rapport aux limites de propriété avant. A l'arrière, le recul est de minimum 1,00 m.
- Les carports peuvent être implantés dans la limite latérale.
- Dans la zone mixte villageoise, les carports sont autorisés à l'arrière de la construction principale.
- Les carports ont une longueur maximale de 12,00 m et une hauteur maximale de 3,50 m mesurée à partir du niveau naturel du sol.
- Les carports sont couverts soit d'une toiture plate, soit d'une toiture à deux versants ou à pente unique.

ART. 5.3 Toutes autres dépendances à l'avant de la construction principale*

- Les niveaux en sous-sol sont interdits.
- Elles sont autorisées en dehors de la bande de construction, jusqu'à la limite de parcelle.
- Elles respectent une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du niveau naturel du sol.
- Elles ont une emprise au sol cumulée de maximum 1/5 de la surface concernée (recul avant + latéraux) et de maximum 25 m² pour les maisons unifamiliales. Pour les maisons plurifamiliales, le ratio est identique et le maximum de 35 m².
- Elles sont interdites aux angles de voiries sur une distance de 6,00 m de part et d'autre de l'intersection des alignements du domaine public.

ART. 5.4 Toutes autres dépendances et autres constructions à l'arrière de la construction principale*

- Les niveaux en sous-sol sont interdits.
- Elles sont autorisées en dehors de la bande de construction.
- Les dépendances dont la hauteur est supérieure à 1,80 m :
 - respectent un recul de 1,00 m par rapport aux limites de parcelle ;
 - respectent une hauteur hors de corniche de maximum 3,00 m, de faite de maximum 4,00 m, d'acrotère de maximum 3,50 m mesurée en tous points à partir du niveau naturel du sol.
 - sont limitées à un maximum de 20,00 m² par dépendance.
- Les autres dépendances dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,80 m (par exemple les abris à bois, les armoires de rangement, les barbecues, ...) :
 - peuvent être implantées sur les limites de propriété ;
 - respectent une hauteur de 1,80 m mesurée en tous points à partir du niveau naturel du sol ;
 - sont limitées à 4,5 m² par dépendance.

L'ensemble des dépendances à l'arrière de la construction principale a une emprise au sol cumulée de maximum 1/7 de la surface du jardin et de maximum 50 m².

ART. 6 Disposition et gabarit des aménagements extérieurs

ART. 6.1 Emplacement de stationnement

Les emplacements de stationnement requis sont admis dans les constructions principales, dans les constructions en sous-sol, dans les dépendances de type garage et carport, dans les aménagements extérieurs autorisés.

Lorsque les emplacements extérieurs sont implantés dans le recul avant, un recul minimum de 0,50 m par rapport à la façade et au domaine public doit être prévu.

Les emplacements extérieurs respectent la bande de construction pour construction principale*.

Lorsque plus de deux emplacements sont aménagés sur une même parcelle, ils ont un seul accès collectif sur la voirie.

ART. 6.1 Accès carrossable

Pour les maisons plurifamiliales, la largeur d'un accès carrossable unique est d'au moins 5,00 m. Dans le cas de deux accès carrossables séparés (entrées et sorties), la largeur minimale est de 3,00 m.

ART. 6.2 Terrasse couverte

Les terrasses couvertes peuvent être adossées à la façade arrière ou latérale. Elles ne pourront pas dépasser la façade arrière de plus de 4 m.

La hauteur hors tout de la terrasse couverte est située à maximum 3,5 m au-dessus du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et à maximum 4,50 m au-dessus du terrain naturel.

ART. 6.3 Terrasse non couverte

Les terrasses non couvertes respectent un recul de minimum 1,90 m aux limites de la parcelle sauf pour les maisons jumelées, en bande ou au sein d'une maison plurifamiliale qui peuvent être sur la limite mitoyenne. Dans ce cas de figure, elles sont obligatoirement munies d'un pare-vue. Seuls les pare-vues opaques et les murs opaques sont autorisés jusqu'à une hauteur de maximum 2,20 m mesuré à partir du niveau fini de la dalle de la terrasse.

Le niveau fini du plancher de la terrasse non couverte ne peut pas dépasser en hauteur le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée lorsque la terrasse est accolée au bâtiment, sans néanmoins dépasser le terrain naturel de plus de 1,5 m en tous points.

ART. 6.4 Rampe d'accès et escalier extérieur

Pour les maisons unifamiliales, le perron, les escaliers extérieurs et les rampes pourront dépasser l'alignement de façade de 2,50 m sans empiéter sur le domaine public.

La distance sur les limites latérales est de 1,90 m au minimum.

Pour les maisons plurifamiliales, les dispositions sont identiques aux maisons unifamiliales sauf pour le recul latéral. Celui-ci peut être nul et le dispositif concerné peut-être mutualisé avec le bâtiment de la parcelle voisine.

ART. 6.5 Piscine et bassin de baignade

Les piscines et bassins de baignade enterrés ou partiellement enterrés sont autorisés sous réserve

- qu'elles respectent un recul latéral et arrière d'au moins 1,90 m ;
- qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale* ;
- la couverture doit être intégrée à la piscine ou ne pas dépasser 3,00 m de hauteur mesuré à partir du niveau naturel du sol.

ART. 6.6 Modules de production d'électricité ou de chaleur

Un ou plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur peuvent être installés, à l'exception des éoliennes qui sont interdites.

ART. 7 Espace libre de tout aménagement et construction

Les espaces libres aux abords des constructions et dépendances sont réservés aux aménagements extérieurs (cours, terrasses, accès aux bâtiments), aux stationnements, aux jardins et plantations.

A l'avant de la construction principale*, au minimum 1/3 de la parcelle est à aménager en espace vert planté et doit présenter une perméabilité maximum.

A l'arrière de la construction principale*, au minimum 2/3 de la parcelle est à aménager en espace vert planté et doit présenter une perméabilité maximum.

ART. 8 Aspect extérieur des constructions

ART. 8.1 Matériaux et couleurs utilisés en façade

Les matériaux brillant ou réfléchissant sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble.

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

ART. 8.2 Matériaux et couleurs utilisés en toiture

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

Les toitures plates de plus de 25 m² doivent être principalement végétalisées.

CHAPITRE 3 ZONE D'HABITATION 1

ART. 9 Nombre d'unités de logement

La zone d'habitation 1 est divisée en plusieurs « parties de zones ». Sont autorisées des « parties de zones » comprenant au maximum :

- 1 unité de logement (maison unifamiliale pouvant inclure un logement intégré*) ;
- 2 unités de logement (maison bi- familiale) sauf pour la parcelle cadastrée 485/2762 qui est limitée 3 à logements ;
- 4 unités de logement (maison plurifamiliale) ;
- 8 unités de logement pour la parcelle 1318/2947 ;
- 17 unités de logements pour la parcelle cadastrée 158/3536.

Au niveau des maisons unifamiliales, la réalisation d'un logement intégré* est autorisée.

ART. 10 Type de construction

Les maisons unifamiliales sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

Les nouvelles bandes sont de maximum 4 unités et respectent, ensemble, une longueur de façade de maximum 40,00 m.

Les maisons unifamiliales en bande disposeront d'une entrée et d'un accès au garage indépendant pour chaque unité.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont autorisées de manière isolée ou jumelée.

CHAPITRE 4 ZONE MIXTE VILLAGEOISE

ART. 11 Nombre d'unité de logement

La zone mixte villageoise est divisée en plusieurs « parties de zones ». Sont autorisées des « parties de zones » comprenant au maximum :

- 2 unités de logement (maison bi- familiale)
- 8 unités de logement (maison plurifamiliale) ;

Au niveau des maisons unifamiliales, la réalisation d'un logement intégré* est autorisée.

Dans un immeuble à plusieurs unités de logements, le nombre de studios ne pourra pas dépasser 50% du nombre total de logements.

ART. 12 Type de construction

Les maisons unifamiliales sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande. Les nouvelles bandes sont de maximum 5 unités. Les maisons unifamiliales en bande disposeront d'une entrée et d'un accès au garage indépendant pour chaque unité.

Les maisons bi familiales et plurifamiliales sont autorisées de manière isolée ou jumelée.

CHAPITRE 5 ZONE MIXTE RURALE

ART. 13 Type de construction

La réalisation d'un logement intégré* est autorisée dans les maisons unifamiliales.

Les constructions sont autorisées isolées, jumelées ou en bande.

La surface d'emprise au sol d'une nouvelle construction principale* non-destinée à l'habitat ne devra pas dépasser 800 m².

CHAPITRE 6 ZONE DE SPORTS ET DE LOISIRS

ART. 14 Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Château »

ART. 14.1 Type de construction

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.2 Reculs

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.3 Nombre de niveaux

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.4 Hauteur

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.5 Profondeur

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.6 Toiture

Pas de contrainte spécifique.

ART. 14.7 Ouverture en toiture

Pas de contrainte spécifique.

ART. 15 Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Finsterthal »

Seules les nouvelles dépendances sont autorisées sur un niveau. Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés.

Elles respectent un recul aux limites de la parcelle de minimum 3,00 m et une hauteur maximale de 3,50 m mesurée à partir du terrain naturel.

ART. 16 Disposition et gabarit des constructions pour la zone REC « Bour »

ART. 16.1 Type de construction

Les constructions sont autorisées isolée, jumelée ou en bande. Plusieurs constructions sont autorisées par parcelle.

ART. 16.2 Reculs

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

ART. 16.3 Profondeur

La profondeur maximale de toute construction est de 20,00 m.

ART. 16.4 Nombre de niveaux

Les constructions en sous-sol sont autorisées uniquement sous l'emprise au sol des bâtiments.

Il est autorisé au maximum 2 niveaux pleins.

Il est autorisé un niveau dans les combles. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

ART. 16.5 Hauteur

La hauteur maximale de toute construction est de 10,00 m.

ART. 16.6 Toiture

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants avec une pente comprise entre 25° et 45° ;
- de toitures plates végétalisées.

ART. 16.7 Espace libre de construction

Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/8ème de la superficie de la parcelle. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

CHAPITRE 7 ZONE SPECIALE

ART. 17 Dispositions et gabarits des constructions

ART. 17.1 Type de construction

Les constructions sont autorisées isolée, jumelée ou en bande. Plusieurs constructions sont autorisées par parcelle.

ART. 17.2 Reculs

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

ART. 17.3 Profondeur

La profondeur maximale de toute construction est de 20,00 m.

ART. 17.4 Nombre de niveaux

Les constructions en sous-sol sont autorisées uniquement sous l'emprise au sol des bâtiments.

Il est autorisé au maximum 2 niveaux pleins.

Il est autorisé un niveau dans les combles. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

ART. 17.5 Hauteur

La hauteur maximale de toute construction est de 10,00 m.

ART. 17.6 Toiture

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants avec une pente comprise entre 25° et 45° :
- de toitures plates végétalisées.

ART. 17.7 Espace libre de construction

Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/8ème de la superficie de la parcelle. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

CHAPITRE 8 ZONE DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

ART. 18 Disposition et gabarit des constructions

ART. 18.1 Type de construction

Les constructions sont autorisées isolées, jumelées ou en bande. La construction en deuxième position est autorisée. Le nombre de construction n'est pas limité.

ART. 18.2 Reculs

Le recul avant est minimum nul. Les reculs latéraux et arrières sont de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

ART. 18.3 Nombre de niveaux

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise maximale au sol de la construction.

Il est autorisé au maximum 3 niveaux pleins.

Il est autorisé un niveau dans les combles ou un étage en retrait.

ART. 18.4 Hauteur

La hauteur maximum est de 15,00 m.

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

ART. 18.5 Toiture

Seules les toitures plates, à deux versants et à pente unique sont autorisées.

ART. 18.6 Espace libre de construction

Une surface équivalant au minimum à 1/10 de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.

Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.

ART. 19 Disposition et gabarit des constructions pour la zone BEP PARC «am Brill»

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère. Ces espaces ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure et de parcs publics. Sont admis les constructions d'utilité publique, comme notamment les aires de jeux et mobiliers associés, les blocs sanitaires, ainsi que les bâtiments de restauration adaptés au site.

Les constructions sont autorisées isolées, jumelées ou en bande. Le nombre de construction par parcelle n'est pas limité.

Les reculs sont de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

Les constructions en sous-sol sont interdites. Est autorisé au maximum 2 niveaux pleins.

La hauteur maximum est de 6,00 m.

Seules les toitures plates, à deux versants et à pente unique sont autorisés.

CHAPITRE 9 ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL

En cas de contradiction avec les règles précédente établies au sein du présent règlement, les règles concernant les éléments protégés d'intérêt communal priment.

ART. 20 Patrimoine communal

ART. 20.1 Construction à conserver

On entend par « construction à conserver » tout bâtiment ou partie de bâtiment qui répond à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie et de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, dont la réhabilitation, la transformation et la démolition sont soumises à des règles strictes.

Tous les travaux portant sur une construction à conserver doivent garantir la conservation et la mise en valeur de celle-ci.

Sont à considérer pour leur conservation l'implantation, le gabarit, les formes et ouvertures de toitures, l'ordonnement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis, les matériaux, les revêtements, les teintes traditionnels, les structures portantes et les abords de la construction.

La préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut ni compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante. Elle ne peut non plus dénaturer le caractère originel typique de l'espace-rue.

Les travaux de démolition des éventuelles extensions ou corps de bâtiments tardifs, et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l'élément protégé, peuvent être autorisés.

La construction d'extensions peut être autorisée sous condition :

- qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs ;
- qu'elles soient subordonnées en volume et en hauteur à la construction à conserver ;
- qu'elles respectent les règles de la zone du présent règlement.

Les constructions à conserver peuvent se voir attribuer une nouvelle affectation pour autant qu'elle soit compatible avec les prescriptions réglementaires concernées.

Les murets à conserver sont à maintenir à leur emplacement d'origine. Les murets 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 à certaines conditions :

- Des portes métalliques ou clôtures peuvent être imposées afin de conserver le muret dans sa qualité de définition de l'espace-rue et de garantir la continuité visuelle du muret ;
- Le muret peut être interrompu par une ouverture par parcelle pour un accès carrossable de maximum 3,5 m d'ouverture et d'une ouverture pour un accès piéton de maximum 1.2 m d'ouverture sans
- L'emplacement, la taille et le regroupement des ouvertures peut être imposé dans le cas de développement de parcelles juxtaposées ;

La fermeture d'ouvertures existantes ou la réfection du muret doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original

La démolition d'une construction à conserver est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons d'insalubrité irrécupérable, pour des raisons de sécurité ou lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. Dans ce cas, la reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au gabarit d'une construction existante à préserver.

ART. 20.2 Petit patrimoine à conserver

On entend par « petit patrimoine à conserver » les éléments et objets architecturaux et décoratifs témoignant de la vie et du travail des générations passées comme, entre autres, les croix de chemin et les chapelles. Le petit patrimoine est à maintenir à son emplacement d'origine.

ART. 20.3 Gabarit d'une construction existante à préserver

On entend par « gabarit d'une construction existante à préserver », des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif.

Tous les travaux portant sur une construction à conserver doivent prendre en considération l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment, à savoir la largeur, la profondeur, la hauteur à la corniche et au faîte, la pente de toiture. Ces éléments doivent être restitués en cas de démolition ou maintenus en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente. Les façades, les ouvertures, les ornements et les modénatures, les matériaux et les couleurs, ne sont pas pris en compte dans le « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, et non par les volumes secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. La construction d'extensions peut être autorisée sous condition :

- qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs ;

- qu'elles soient subordonnées en volume et en hauteur à la construction à conserver ;
- qu'elles respectent les règles de la zone du présent règlement.

Les gabarits d'une construction existante à préserver peuvent se voir attribuer une nouvelle affectation pour autant qu'elle soit compatible avec les prescriptions réglementaires concernées.

ART. 20.4 Alignement d'une construction existante à préserver

On entend par « alignement d'une construction existante à préserver » des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

Le front de bâtisse d'une construction existante à préserver doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction à préserver.

Des adaptations mineures de l'alignement sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation, pour des raisons d'ordre urbanistique, technique, découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, pour l'amélioration de la sécurité de la circulation, pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants. Dans ce cas l'alignement peut être déplacé parallèlement de maximum 1,00 m et les reculs aux limites de la parcelle peuvent être réduits ou augmentés à 1,90 m.

L'alignement d'une construction existante à préserver peut uniquement être devancé par les éléments nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures (corniches et gouttières) sur une profondeur de maximum 0,75 m. Les nouveaux avant-corps et les nouveaux balcons sont interdits sur un alignement d'une construction existante à préserver.

CHAPITRE 10 SECTEURS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL

ART. 21 SECTEURS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son gabarit et son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

Les aspects à respecter sont l'agencement traditionnel des bâtiments et des aires situés dans le secteur protégé de type «environnement construit», l'implantation, la typologie, l'intégration au site et le gabarit des constructions caractéristiques, de même que la forme et la pente de la toiture, le rythme des façades, les matériaux et les ouvertures en toiture, les saillies, la configuration de la corniche, les ouvertures en façades, ainsi que les matériaux et les teintes traditionnels et typiques. Ils sont à traduire dans une architecture contemporaine de qualité pour toute nouvelle construction.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les servitudes spéciales des « secteurs et éléments protégés » de type « environnement construit» à travers le biais d'une servitude de type urbanistique.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type « environnement construit» n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les bâtiments sont recouverts d'un enduit d'une couleur figurant sur la palette de couleur en annexe.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les toitures sont recouvertes d'ardoise.

Pour le secteur protégé de type « environnement construit », les panneaux solaires en façade sont interdits. Tout type de panneau solaire doit être de type « full black », c'est-à-dire sans élément métallique scintillant.

Les dispositions du secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, à l'exception, le cas échéant, des dispositions portant sur les constructions à préserver et des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver.

CHAPITRE 11 TABLEAU SYNOPITQUE DES ZONES

ART. 22 Tableau synoptique des zones

	HAB et MIX	BEP	REC Chateau	REC Bour	REC Finsterthal	SPEC
Bande de construction	30m	/	/	/		/
Recul avant ¹	Min 3 m Max 8 m	Min 0 m	/	Min 3 m		Min 3 m
Recul latéral	Min 3 m	Min 3 m	/	Min 3 m		Min 3 m
Recul arrière	Min 6 m	Min 3 m	/	Min 3 m		Min 3 m
Niveaux en sous-sol ²	I à II	Autorisé	/	I	0	I
Niveaux pleins	II à III Voir plans	Max III	/	II	I	II
Hauteur niveau fini plancher	+ 1,5 – 0,5	/	/	/	/	/
Hauteur à la corniche ²	II : Max 7,5 m III : Max 11 m	Max 15 m	/	/	/	/
Hauteur au faitage / Hauteur maximale ²	II : Max 12 m III : Max 15 m	/	/	Max 10 m	Max 3,50 m	Max 10 m
Hauteur à l'acrotère inférieure	II : Max 8,5 m III : Max 12 m	/	/	/	/	/
Hauteur à l'acrotère supérieure	II : Max 12 m III : Max 15 m	/	/	Max 10 m	Max 3,50 m	/
Largeur construction isolée, jumelée en bande	Min 6,50 m	/	/	/	/	/
Profondeur hors -sol	Max 16 m	/	/	/	/	Max 16 m
Profondeur sous-sol	Max 20 m	/	/	/	/	Max 16 m

¹ Attention aux spécificités liées à la pente du terrain

² Ou plus suivant la pente du terrain

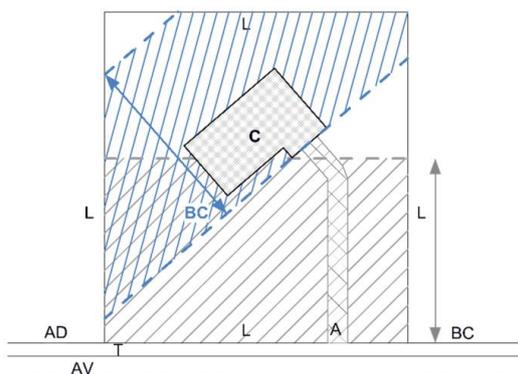
CHAPITRE 12 DEROGATION

ART. 23 Dérogation

ART. 23.1 Pour raison(s) spécifique(s)

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut déroger ponctuellement aux dispositions du présent règlement :

- Pour des raisons de sécurité routière et de circulation ;
- Pour garantir la réaffectation d'anciens volumes existants en ce qui concerne la disposition et le gabarit des constructions principales et des aménagements extérieurs ;
- Pour garantir la stabilité, pour des raisons techniques et pour assurer l'assainissement énergétique de constructions existantes et à condition de ne pas empiéter sur le domaine public et de se limiter à un maximum de 0,50 m ;
- Pour permettre la transformation, l'agrandissement ou la rénovation de constructions principales existantes implantées entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP QE. Dans ce cas, la bande de construction peut-être décalée et doit être mesurée à partir de l'alignement de façade à rue de la construction principale* existante qui se trouve le plus rapproché de la voirie desservante publique. Cette dérogation s'applique sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - Il doit y avoir une construction principale* existante implantée entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP-QE,
 - La construction principale* existante, faisant l'objet d'un projet de transformation d'agrandissement ou de rénovation, doit être équipée d'un accès privé à partir de la voirie desservante publique avec tous les réseaux d'infrastructures nécessaires,
 - Le projet doit respecter les limites de la bande de construction ainsi décalée,
 - le projet doit respecter les marges de reculement latérales et arrière réglementaires.



- AD) alignement du domaine public
- T) Trottoir
- AV) Axe de la voirie de desserte
- C) Construction principale* existante
- L) Limites de propriété
- BC) Bande de construction prévue par les différentes zones du PAP QE
- BC) Bande de construction décalée dans le cadre de la dérogation**
- A) Accès privé

- Lorsqu'une construction voisine est en attente*, il est possible de déroger à la bande de construction aux conditions du point précédent.

- Pour permettre le raccordement aux réseaux et aux infrastructures publiques ;
- Pour permettre de préserver des ensembles architecturaux typique ;
- Pour permettre le respect des servitudes d'urbanisation définies au PAG, en matière d'implantation.
- Pour permettre à des infrastructures techniques de dépasser du gabarit théorique sur les bâtiments existants ou pour permettre à des équipements techniques fixes de ne pas respecter le recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites parcellaires. Dans ce dernier cas, il est impératif qu'une attestation soit délivrée pour démontrer que le niveau de bruit ne dépasse pas de façon permanente ou régulière le niveau de bruit $L_{Aeqm, 1h}$ de 40 dB(A) à la limite du terrain avoisinant constructible le plus proche. Cette attestation peut être délivrée :
 - ⊖ soit 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,
 - soit par l'outil de calcul mis à disposition par le ministre ayant l'Environnement dans ses compétences (www.schallrechner.lu)
- les reculs aux limites de la parcelle du gabarit peuvent être réduits ou augmentés à 1,90 m. Dans le cas de la démolition-reconstruction d'une construction à conserver, une variation maximale du gabarit existant de 0,50 m peut être autorisée.

ART. 23.2 Pour les habitations légères

Dans toutes les zones où le logement et les infrastructures touristiques sont admis, le Bourgmestre peut déroger aux règles du présent règlement pour permettre l'installation d'une ou plusieurs habitations légères. Les règles suivantes doivent être respectées pour que le mécanisme dérogatoire puisse s'appliquer :

- Implantation et reculs :
 - Les habitations légères doivent s'implanter à l'intérieur de la bande de construction ;
 - Le recul par rapport aux limites de parcelles est supérieur à 3,00m sauf en cas d'alignement obligatoire ;
 - En cas d'alignement obligatoire, l'alignement peut être limité à la largeur de l'habitation légère projetée.
- Hauteur et nombre de niveaux :
 - La hauteur hors tout ne peut dépasser 5,20 m à partir du niveau du terrain naturel ;
 - Le nombre de niveaux hors-sol est de deux au maximum ;
 - La réalisation de sous-sol est interdite.
- Fondations et sous-œuvre :
 - Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture de roche concassé.
 - Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

CHAPITRE 13 TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE

Construction : On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, ainsi que non-ancré au sol posé de manière à avoir une durée d'existence prolongée, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction existante : Une construction bâtie avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dûment autorisée au moment de sa construction.

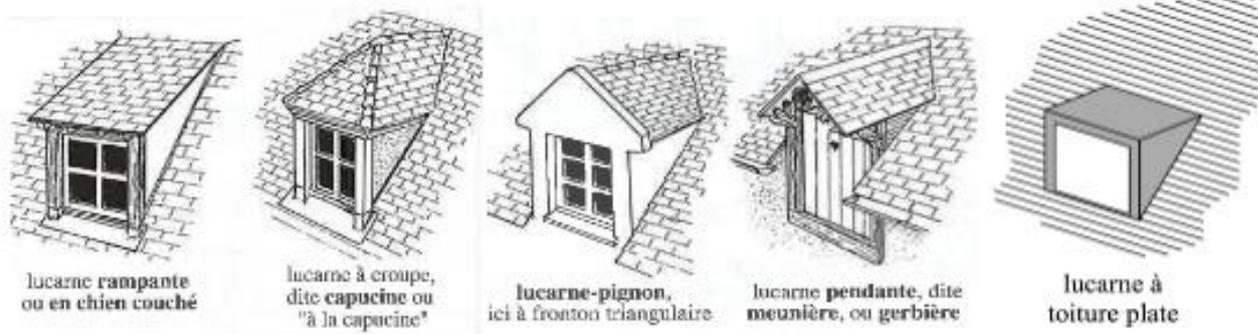
Construction principale : Une construction comprenant des pièces au séjour prolongé de personnes comme notamment les pièces de séjour, les pièces où l'on travail, les chambres à coucher, les salles d'eau, les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers professionnels.

Construction en attente : Une construction dont une des façades latérales, nue et aveugle, est implantée sur la limite parcellaire et qui est destinée à être jumelée ou en bande.

Habitation légère : Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.

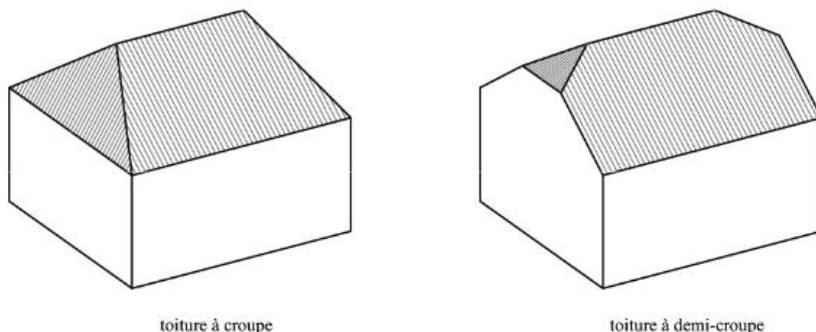
Logement intégré : Un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale.

Lucarnes :



Source : DICOBAT, 7^e édition

Toitures à croupe / demi-croupe : Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout. Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



Terrain plat ou à faible pente : Un terrain est considéré plat ou à faible pente lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente inférieure à 15 %.

Terrain à forte pente : Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15 % et une pente inférieure à 25 %.

Terrain à ultra forte pente : Un terrain est considéré à ultra forte pente lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l'alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente égale ou supérieure à 25 %.