



Référence: 19979/620

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 09/10/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »
PARTIE ÉCRITE**

**VERSION APPROUVÉE LE 27.11.19
– MODIFICATION PONCTUELLE DE SEPTEMBRE 2024,
ADAPTÉE EN AVRIL 2025**

MAITRE D'OUVRAGE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLERVAUX
Schloss Clerf
9701 Clervaux
Tél.: 27 800 1
www.clervaux.lu



MAITRES D'OEUVRE

ARGE PAG CLERVAUX

DEWEY MULLER Partnerschaft mbB
Architekten Stadtplaner
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg
Tel. 26 38 58-1
info@deweymuller.com | www.deweymuller.com

DEWEY MULLER

zilimplan s.à r.l.
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tel. 00 352 26 45 28 56
info@zilimplan.lu | www.zilimplan.lu

zilimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



Projektnummer 2229-1 PAG Clervaux - 20222602-ZP_ZP

Betreuung	Name	Datum
-----------	------	-------

Erstellt von	Laurence Gaury Dipl.-Ing. Architektur	septembre 2024
--------------	---------------------------------------	----------------

Modifikationen

Index	Beschreibung	Datum
a	Diverse textliche Anpassungen	27.07.2020
b	Neues Quartier REC-Plein air	02.11.2021
c	Anpassung Quartier REC-Camp-1 ET 2	11.09.2024/15.04.25

PRÉAMBULE

La présente partie écrite du PAP QE combinée aux plans n°

- CLER_PAP-QE_00 Plan d'ensemble
- CLER_PAP-QE_01.01_A Clervaux_Nord
- CLER_PAP-QE_01.02_A Clervaux_Sud
- CLER_PAP-QE_01.03_A Clervaux_Centre
- CLER_PAP-QE_02_A Drauffelt
- CLER_PAP-QE_03.01_A Eselborn
- CLER_PAP-QE_03.02_A Eselborn, zone d'activités régionale
- CLER_PAP-QE_04_A Fischbach
- CLER_PAP-QE_05_A Grindhausen
- CLER_PAP-QE_06_A Heinerscheid
- CLER_PAP-QE_07_A Hupperdange
- CLER_PAP-QE_08_A Kalborn-Tentensmillen
- CLER_PAP-QE_09_A Lausdorn
- CLER_PAP-QE_10_A Lieler
- CLER_PAP-QE_11_A Marnach
- CLER_PAP-QE_12_A Mecher
- CLER_PAP-QE_13_A Munshausen
- CLER_PAP-QE_14_A Reuler
- CLER_PAP-QE_15_A Roder
- CLER_PAP-QE_16_A Siebenaler
- CLER_PAP-QE_17_A Urspelt
- CLER_PAP-QE_18_A Weicherdange,

appelés par la suite partie graphique, constitue le Plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après nommé PAP-QE) de la commune de Clervaux et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le présent PAP-QE est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la *Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*; et

- des articles 1, 2, 4 et 6 du *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».*

Il est établi, en général, sur le principe d'**un quartier par zone de base urbanisée** du Plan d'aménagement général :

- Quartiers situés dans la zone d'habitation 1 (HAB-1)
- Quartiers situés dans la zone d'habitation 2 (HAB-2)
- Quartiers situés dans la zone mixte urbaine (Mix-u)
- Quartiers situés dans la zone mixte villageoise (Mix-v)
- Quartiers situés dans la zone mixte rurale (Mix-r)
- Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs - golf (REC-Golf) et - Robbesscheier (REC-Rob)
- Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – village de vacances (REC-Vac)
- Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – centre de jeunesse (REC-Jeun)
- Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – aire de jeux (REC-Jeux)
- Quartiers situés dans la zone de gares ferroviaires et routières (GARE)
- Quartiers situés dans la zone de jardins familiaux (JAR)
- Quartiers situés dans la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)
- Quartiers situés dans la zone spéciale – Synplant (SPEC- Synp)
- Quartiers situés dans la zone spéciale du secteur agricole (SPEC- ASSA).

Certains quartiers situés dans des zones de base urbanisées différentes, ont été **regroupés en une seule partie**, comme :

- Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs - terrain de sports (REC-Sport), – camping-1 (REC-Camp-1) et camping-2 (REC-Camp-2)
- Quartiers situés dans les zones commerciales (COM), d'activités économiques régionale (ECO-r) et d'activités économiques communales type 1 et type 2 (ECO-c1 et ECO-c2).

Les **Prescriptions applicables à tous les quartiers** sont regroupées dans deux parties :

- l'une consacrée aux quartiers d'habitation et mixtes, de sports et de loisirs, de gares routières et ferroviaires et de jardins familiaux ;
- l'autre aux quartiers de bâtiments et d'équipements publics, aux quartiers d'activités économiques et aux quartiers commerciaux.

Une partie est, de plus, consacrée aux **Dérogations** et une autre à la **Terminologie**.

Les délimitations de chaque quartier figurent dans le plan de localisation du PAP QE.

Les schémas explicatifs incorporés au texte, figurent uniquement à titre indicatif.

Le texte en *italique* correspond à un renvoi :

- au présent PAP QE,
- aux lois ou
- aux règlements grand-ducaux.

STRUCTURE

1^{ère} partie	Prescriptions applicables à tous les quartiers existants situés dans les zones d'habitation et mixtes, de sports et de loisirs, de gares routières et ferroviaires et de jardins familiaux	pages 1-1 – 1-6
2^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones d'habitation 1 (HAB-1)	pages 2-1 – 2-2
3^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones d'habitation 2 (HAB-2)	pages 3-1 – 3-2
4^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes urbaines (MIX-u)	pages 4-1 – 4-2
5^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes villageoises (MIX-v)	pages 5-1 – 5-2
6^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes rurales (MIX-r)	pages 6-1 – 6-2
7^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs - golf (REC-Golf) et – Robbesscheier (REC-Rob)	page 7-1
8^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs – camping-1 (REC-Camp-1), – terrain de sports (REC-Sport) et camping-2 (REC-Camp-2)	page 8-1
9^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs - village de vacances (REC-Vac)	pages 9-1 – 9-2
10^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs-centre de la jeunesse (REC-Jeun)	page 10-1
11^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs - aire de jeux (REC-Jeux)	page 11-1

12 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de gares ferroviaires et routières (GARE)	pages 12-1 – 12-2
13 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de jardins familiaux (JAR)	page 13-1
14 ^{ème} partie	Prescriptions applicables à tous les quartiers existants situés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics, économiques régionales et communales, commerciales et spéciales	pages 14-1 – 14-4
15 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	page 15-1
16 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones économiques communales 1 et 2 (ECO-c1 - ECO-c2), les zones économiques régionales (ECO-r) et les zones commerciales (COM)	page 16-1
17 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones spéciales Synplant (SPEC-SYNP)	page 17-1
18 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones spéciales - activités spéciales du secteur agricole (SPEC-ASSA)	page 18-1
19 ^{ème} partie	Prescriptions concernant les terrains soumis à la servitude de type urbanistique de type « environnement construit »	pages 19-1 – 19-6
20 ^{ème} partie	Dérogations	pages 20-1 – 20-5
21 ^{ème} partie	Terminologie	pages 21-1 – 21-9

1^{ÈRE} PARTIE PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'HABITATION ET MIXTES, DE SPORTS ET DE LOISIRS, DE GARES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES ET DE JARDINS FAMILIAUX**TITRE 1.I MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL****Article 1.1. Reculs aux limites parcellaires**

Les constructions principales, les avant-corps, les balcons, les aménagements en dur et autres éléments semblables, ne peuvent empiéter sur les reculs avant, latéraux et arrière imposés.

CHAPITRE 1.I.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**Article 1.2. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte**

Les hauteurs à l'acrotère du dernier niveau plein et de l'étage en retrait, et la hauteur au faîte des constructions principales, sont déterminées par le gabarit maximal de construction défini dans la *partie Terminologie du présent PAP QE*.

La corniche de constructions situées sur un terrain dont le dénivellation est inférieur à 15 %, doit se trouver à la même hauteur sur la totalité du pourtour de la construction.

Article 1.3. Avant-corps et balcons

Les avant-corps et les balcons sont uniquement autorisés sur les constructions principales.

Tous les avant-corps et les balcons doivent respecter les reculs aux limites parcellaires autorisés dans la *présente partie écrite du PAP QE*.

Dans le cas de constructions en contigu, les avant-corps ou les balcons peuvent être regroupés à la limite parcellaire mitoyenne.

Si un alignement obligatoire ou un alignement à préserver sont imposés dans la *partie graphique du présent PAP QE*, les avant-corps et les balcons sont alors interdits sur la façade longeant cet alignement.

Article 1.4. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est repris dans la *partie graphique du présent PAP QE* et est calculé en fonction de la hauteur de la corniche maximale autorisée et des usages prévus.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles ou dans l'étage en retrait.

Article 1.5. Nombre d'unités de logement et taille des logements

Le nombre d'unités de logement autorisé par parcelle, est repris dans la *partie graphique du présent PAP QE*.

Le nombre d'unités de logement autorisé par parcelle et fixé dans la *partie graphique du présent PAP QE*, reste valable pour chaque parcelle, même si elles sont réalisées sur des garages souterrains regroupés et formant un tout.

La surface construite brute minimale d'une maison doit être de :

isolée	min. 90,00 m ²
jumelée	min. 70,00 m ²
en rang	min. 60,00 m ²

Seules les maisons unifamiliales dont l'emprise au sol de la construction principale est supérieure ou égale à 140m², peuvent comporter un logement intégré.

Article 1.6. Construction en seconde position par rapport à la même voie desservante

Les constructions en seconde position par rapport à la même voie desservante, sont en principe interdites.

Article 1.7. Constructions existantes

Les constructions principales existantes réalisées en dur, peuvent être transformées, reconvertis ou réaménagées à l'intérieur des volumes et des dimensions extérieures existants au moment de la demande d'autorisation de construire, même si ceux-ci ne sont pas conformes aux dispositions de la *présente partie écrite du PAP QE*, à condition qu'elles s'intègrent au bâti existant.

Les ouvertures existantes peuvent être conservées ou agrandies et de nouvelles ouvertures peuvent être réalisées, si elles sont conformes aux prescriptions de la *présente partie écrite du PAP QE*.

L'agrandissement et l'extension de constructions existantes, sont considérés comme construction nouvelle et doivent être conformes aux dispositions de la *présente partie écrite du PAP QE*.

CHAPITRE 1.I.2 DÉPENDANCES

Article 1.8. Dépendances - généralités

Le séjour prolongé de personnes et les activités professionnelles, sont interdits dans les dépendances.

Article 1.9. Garages et car-ports

Les garages hors-sols et les car-ports en général doivent respecter :

- un recul à l'alignement de voirie de min. 6,00 m ;
- une emprise au sol cumulée de max. 36,00 m² par unité de logement ;
- une hauteur à la corniche ou à l'acrotère de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Les garages hors-sols et les car-ports isolés doivent respecter :

- une distance de min. 3,00 m à la construction principale et
- des reculs latéraux et arrière aux limites parcellaires séparatives de min. 3,00 m.

Les garages hors-sols et les car-ports accolés doivent respecter :

- le gabarit maximal de construction autorisé et
- les reculs réglementaires aux limites parcellaires.

Article 1.10. Dépendances autres que les garages et les car-ports

Toutes les dépendances autres que les garages et car-ports, doivent être implantées à l'arrière des constructions principales et respecter:

- un recul de min. 1,00 m par rapport aux limites parcellaires - en aucun cas, être implantées le long de celles-ci, même s'il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur la parcelle adjacente ;
- une emprise au sol de max. 30,00 m² par dépendance et cumulée de max. 5 % de la surface non bâtie restante de la parcelle ;
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

CHAPITRE 1.I.3

CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Article 1.11. Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter:

- soit la surface constructible maximale autorisée pour constructions principales, si min. 1/2 de leur volume construit brut se trouve au-dessous du niveau du terrain naturel ;
- soit les reculs avant et latéraux obligatoires et un recul de min. 3,00 m à la limite parcellaire arrière, si min. 2/3 de leur volume construit brut se trouvent au-dessous du niveau du terrain naturel.

Les constructions souterraines mitoyennes, peuvent être regroupées et former un tout. Le recul latéral de ce côté, est alors superflu.

TITRE 1.II DISPOSITIONS DESTINÉES À GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

CHAPITRE 1.II.1

FAÇADES

Article 1.12. Traitement des façades

Sont interdits :

- le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants, le PVC, les matières plastiques et la tôle ondulée ;
- les briques et les pierres naturelles apparentes sur plus de 25 % de la surface cumulée des façades ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les pastiches ;
- les colonnes antiques et historisantes ;
- les statues et les cariatides ;
- les tours et les tourelles et
- les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les pignons nus, les murs d'attente des constructions accolées et les parties dégagées des constructions souterraines, doivent être exécutés comme les façades.

Article 1.13. Éléments en saillie

Les éléments en saillie tels que notamment les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, cours anglaises et sauts-de-loup,

- doivent être accolés à la construction principale et
- peuvent empiéter sur les reculs imposés de max. 1,00m.

Article 1.14. Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade ou au pignon, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter:

- une saillie max. de 3,00 m au rez-de-chaussée ;
- de la largeur de l'élément auquel ils se rapportent en étage ou de max. 1,00m, s'ils ne sont pas combinés à un élément architectural, et
- une hauteur inférieure ou égale à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue en étage, doivent être réalisés en matériaux légers.

CHAPITRE 1.II.2 TOITURES

Article 1.15. Formes et pentes des toitures

Les toitures à la Mansart et cintrées sont interdites.

La forme des toitures des constructions contiguës, doit être identiques.

Les toitures inclinées des constructions principales, doivent respecter une pente comprise entre min. 25° et max. 38°. Les toitures inclinées des dépendances doivent respecter une pente de max. 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

Article 1.16. Traitement des toitures

Sont interdits :

- le verre miroir, le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Article 1.17. Ouvertures en toiture

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture, de min. 1,00 m par rapport aux bordures de la toiture en pignon.

Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s'inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

CHAPITRE 1.II.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

Article 1.18. Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être :

- implantées dans un espace de max. 1,00 m autour de la construction principale ou
- accolées à celle-ci.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l'exception des cheminées et des édicules d'ascenseurs, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé. Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.

CHAPITRE 1.II.4 STATIONNEMENT

Article 1.19. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

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

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

Les emplacements de stationnement situés sur fonds privés, doivent être desservis par le terrain même. S'ils sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture, d'une haie ou de plantations.

Les emplacements de stationnement obligatoires peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou une dépendance.

Pour le logement, max. 50% du nombre des emplacements de stationnement peuvent être réalisés à l'air libre.

Article 1.20. Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Les emplacements de stationnement obligatoires pour deux-roues légers, peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou une dépendance.

CHAPITRE 1.II.5 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Article 1.21. Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur min. 50% de leur pourtour, telles que notamment les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères permanentes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,00 m aux limites parcellaires ;
- une surface vue en plan de max. 50,00 m² et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent dépasser cette hauteur de max. 1,00 m.

Article 1.22. Piscines

Les piscines privées doivent être implantées dans la surface constructible maximale autorisée.

Les piscines privées couvertes doivent respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du terrain aménagé.

Les piscines privées couvertes accolées à une construction principale, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

2^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'HABITATION 1 (HAB-1)**CHAPITRE 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 2.1. Type et disposition des constructions**

Seules sont autorisées les constructions unifamiliales et bifamiliales.
Les constructions jumelées et en rangées/bande doivent être unifamiliales.
Les constructions plurifamiliales sont interdites.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.
Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

CHAPITRE 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 2.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	3,00 m ou 6,00 m devant le garage si dans la construction principale	6,00 m
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 3,00 m	-
Recul arrière	10,00 m	-

Article 2.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
Logement			
isolées	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
jumelées	min. 6,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
en bande	min. 5,00 m	max. 16,00 m	bande/rangée totale max. 30,00 m
Activités professionnelles			
	min. 6,00 m		max. 30,00 m

Article 2.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 2.5. Nombre de constructions

Seule une construction principale hors-sol est autorisée par parcelle.

Article 2.6. Accès carrossables

La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Seul un accès carrossable est autorisé par parcelle.

3^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'HABITATION 2 (HAB-2)

CHAPITRE 3.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 3.1. Type et disposition des constructions

Sont autorisées les constructions unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales. Les constructions jumelées et en rangées/bande doivent être unifamiliales.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

CHAPITRE 3.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Article 3.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal
Recul avant	3,00 m 6,00 m devant le garage si dans la construction principale	6,00 m
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 3,00 m	-
Recul arrière	8,00 m	-

Article 3.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
Logement			
isolées	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
jumelées	min. 6,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
en bande	min. 5,00 m	max. 16,00 m	-
Constructions plurifamiliales	min. 10,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
Activités professionnelles			
	min. 6,00 m		max. 30,00 m

Article 3.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 3.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Si plusieurs constructions sont érigées sur une même parcelle :

- la somme des reculs entre elles doit être telle qu'un morcellement soit possible après coup et
- leur desserte doit se faire directement par une voie desservante publique.

Article 3.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Deux accès carrossables sont autorisés par parcelle au maximum.

4^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES URBAINES (MIX-U)

CHAPITRE 4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 4.1. Type et disposition des constructions

Sont autorisées les constructions unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

CHAPITRE 4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Article 4.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal
Recul avant	0,00 m s'il existe un trottoir ou 3,00 m ou 6,00 m devant le garage si dans la construction principale	6,00 m
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 3,00 m	-
Recul arrière	6,00 m	-

Article 4.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
Logement			
isolées	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
jumelées	min. 6,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
en bande	min. 5,00 m	max. 16,00 m	-
Constructions plurifamiliales	min. 10,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
Activités professionnelles			
	min. 6,00 m	max. 20,00 m au rez-de-chaussée si commerces ou services	max. 30,00 m

Article 4.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 10,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 4.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Si plusieurs constructions sont érigées sur une même parcelle :

- la somme des reculs entre elles doit être telle qu'un morcellement soit possible après coup et
- leur desserte doit se faire directement par une voie desservante publique.

Article 4.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Deux accès carrossables sont autorisés par parcelle au maximum.

5^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS DANS SITUÉS LES ZONES MIXTES VILLAGEOISES (MIX-V)

CHAPITRE 5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 5.1. Type et disposition des constructions

Sont autorisées les constructions unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales. Les constructions jumelées et en rangées/bande doivent être unifamiliales.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

Dans la localité de Roder, une implantation des constructions principales perpendiculaire à la voie desservante, est obligatoire de chaque côté de la Rueggerstrooss entre l'entrée ouest de la localité et l'église.

Dans la localité de Hupperdange, une implantation des constructions principales perpendiculaire à la voie desservante, est obligatoire de chaque côté de la Duarrefstrooss entre les carrefours avec la Grandserstrooss et la Hauptstrooss.

CHAPITRE 5.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Article 5.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	3,00 m ou 6,00 m devant le garage	6,00 m
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 3,00 m	-
Recul arrière	6,00 m	-

Article 5.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
Logement			
isolées	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
jumelées	min. 6,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m
en bande	min. 5,00 m	max. 16,00 m	bande/rangée totale max. 30,00 m
Constructions plurifamiliales	min. 10,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m

Activités professionnelles	min. 6,00 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m

Article 5.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 5.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Si plusieurs constructions sont érigées sur une même parcelle :

- la somme des reculs entre elles doit être telle qu'un morcellement soit possible après coup et
- leur desserte doit se faire directement par une voie desservante publique.

Article 5.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement autorisé par parcelle, doit :

- soit respecter le nombre de logements maximal autorisé repris dans la *partie graphique du présent PAP QE*, tel que stipulé dans la 1^{ère} partie de la *présente partie écrite* ;
- soit être calculé en fonction de la densité de construction maximale, reprise dans la *partie graphique du présent PAP QE* et valable pour la surface du terrain à bâtir net située à l'intérieur du périmètre d'agglomération, si les parcelles sont marquées en conséquence.

Article 5.7. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Deux accès carrossables au maximum, sont autorisés par parcelle.

6^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES RURALES (MIX-R)**CHAPITRE 6.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 6.1. Type et disposition des constructions**

Seules les constructions unifamiliales sont autorisées.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

Dans la localité de Fischbach, une implantation des constructions principales perpendiculaire à la voie desservante, est obligatoire sur les parcelles : 435/2164 et 469/2410, section HD.

Dans la localité de Hupperdange, une implantation des constructions principales perpendiculaire à la voie desservante, est obligatoire de chaque côté de la Duarrefstrooss entre les carrefours avec la Grandserstrooss et la Hauptstrooss.

CHAPITRE 6.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 6.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé
Recul avant	3,00 m ou 6,00 m devant le garage si dans la construction principale
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 3,00 m
Recul arrière	6,00 m

Article 6.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
Logement		
isolées	max. 16,00 m	max. 30,00 m
Activités professionnelles		
	max. 16,00 m	max. 50,00 m

Article 6.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 6.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols consacrées au logement par parcelle, est limité à deux.

Si plusieurs constructions principales hors-sols consacrées au logement, sont érigées sur une même parcelle :

- la somme des reculs entre elles doit être telle qu'un morcellement soit possible après coup et
- leur desserte doit se faire directement par une voie desservante publique.

Article 6.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Deux accès carrossables au maximum, sont autorisés par parcelle.

7ÈME PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS - GOLF (REC-GOLF) ET - ROBBESSCHEIER (REC-ROB)**CHAPITRE 7.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 7.1. Disposition des constructions**

La disposition des constructions doit être en ordre non contigu.

CHAPITRE 7.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 7.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 6,00 m quel que soit le côté.

La mitoyenneté est interdite.

Article 7.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
	max. 16,00 m	max. 50,00 m

Article 7.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 7.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 7.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 8,00 m.

8^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS – CAMPING-1 (REC-CAMPING-1), -SPORT (REC-SPORT) ET -CAMPING-2 (REC-CAMPING-2)**CHAPITRE 8.1 MODE D'UTILISATION DU SOL DANS LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS – CAMPING-1 ET -SPORT****Article 8.1. Disposition des constructions**

La disposition des constructions doit être en ordre non contigu.

CHAPITRE 8.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL DANS LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS – CAMPING-1 ET -SPORT**Article 8.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 6,00 m quelque soit le côté.

La mitoyenneté est interdite.

Article 8.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
	max. 16,00 m	max. 30,00 m

Article 8.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 8.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 8.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 8,00 m.

CHAPITRE 8.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS - CAMPING-2**Article 8.7. Seules y sont autorisées les infrastructures de viabilisation et les installations légères temporaires, comme notamment les tentes, les caravanes et les camping-cars. Y sont interdits tout équipement de séjour fixe et les logements de service.**

9ÈME PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS - VILLAGE DE VACANCES (REC-VILLAGES DE VACANCES)**CHAPITRE 9.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 9.1. Type et disposition des constructions**

Sont uniquement autorisées les constructions unifamiliales isolées, destinées au séjour temporaire des usagers.

La disposition des constructions peut être uniquement en ordre non contigu.

CHAPITRE 9.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 9.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	3,00 m ou 6,00 m devant le garage si dans la construction principale	8,00 m
Recul latéral	3,00 m	-
Recul arrière	10,00 m	-

La mitoyenneté est interdite.

Article 9.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m

Article 9.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 9.5. Nombre de constructions

Seule une construction principale hors-sol est autorisée par parcelle

Article 9.6. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont interdites.

Article 9.7. Garages et car-ports

Les garages isolés par rapport à la construction principale et les car-ports sont interdits.

Article 9.8. Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue sont interdits.

Article 9.9. Accès carrossables

La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Seul un accès carrossable est autorisé par parcelle.

10^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS-CENTRE DE LA JEUNESSE (REC-CENTRE DE LA JEUNESSE)**CHAPITRE 10.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 10.1. Disposition des constructions**

La disposition des constructions doit être en ordre non contigu.

CHAPITRE 10.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 10.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	3,00 m ou 6,00 m devant le garage si dans la construction principale	8,00 m
Recul latéral	3,00 m	-
Recul arrière	6,00 m	-

La mitoyenneté est interdite.

Article 10.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d'une construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long d'une construction
	min. 7,50 m	max. 16,00 m	max. 30,00 m

Article 10.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 10,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 10.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 10.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 8,00 m.

11^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS - AIRE DE JEUX (REC-AIRE DE JEUX)

Article 11.1. Type de constructions

Les constructions principales sont interdites.

Seuls les abris de jardin, les jeux, les équipements pour aires de jeux et les constructions légères, sont autorisés.

Article 11.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre les limites parcellaires et les abris de jardin, les jeux, les équipements pour aires de jeux et les constructions légères doivent être de min. 1,00 m quel que soit le côté.

Article 11.3. Dimensions maximales des abris de jardin

Les abris de jardin et les constructions légères doivent respecter une emprise au sol de max. 20,00 m².

Article 11.4. Hauteur hors-tout

La hauteur hors-tout des abris de jardin et des constructions légères, est limitée à max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Article 11.5. Nombre de constructions

Le nombre d'abris de jardin est limité à un par parcelle.

Article 11.6. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont interdites.

Article 11.7. Accès carrossables

La largeur d'un accès carrossable doit être inférieure à max. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Un seul accès carrossable est autorisé par parcelle.

Article 11.8. Piscines

Les piscines sont interdites.

12^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES (GARE)**CHAPITRE 12.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 12.1. Disposition des constructions**

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

CHAPITRE 12.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 12.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs existants entre les constructions existantes et les limites parcellaires constituent les reculs réglementaires afférents.

SECTION 12.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**Article 12.3. Dimensions minimales et maximales d'une construction**

Les dimensions maximales des constructions existantes constituent les dimensions maximales réglementaires afférentes.

Article 12.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

Les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte des constructions existantes constituent les hauteurs maximales réglementaires afférentes.

Article 12.5. Nombre d'unités de logement

Seul le logement existant est autorisé.

Article 12.6. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols existant par parcelle, constitue le nombre maximal de constructions autorisé par parcelle.

Article 12.7. Construction en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seules les constructions existantes en seconde position, sont autorisées.

SECTION 12.2 DÉPENDANCES**Article 12.8. Garages et car-ports**

Les dimensions maximales des garages et des car-ports existants, constituent les dimensions maximales réglementaires afférentes des garages et car-ports.

Article 12.9. Dépendances autres que les garages et les car-ports

Les dimensions maximales des dépendances existantes, constituent les dimensions maximales réglementaires afférentes des dépendances autres que les garages et les car-ports.

13^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE JARDINS FAMILIAUX (JAR)

Article 13.1. Type de constructions

Les constructions principales sont interdites.

Seuls les abris de jardin, les serres et les constructions légères, sont autorisés.

Article 13.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre les limites parcellaires et les abris de jardin, les serres et les constructions légères doivent être de min. 1,00 m quel que soit le côté.

Article 13.3. Dimensions maximales des abris de jardin

Les abris de jardin, les serres et les constructions légères, doivent respecter une emprise au sol de max. 20,00 m² par construction.

Article 13.4. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur hors-tout est limitée à max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Article 13.5. Nombre de constructions

Le nombre d'abris de jardin, de serres et de constructions légères, est limité à 2 par parcelle.

Article 13.6. Garages et car-ports

Les garages hors-sols et les car-ports sont interdits

Article 13.7. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont interdites.

Article 13.8. Accès carrossables

Les accès carrossables sont interdits.

Article 13.9. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont interdits.

14^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS, ÉCONOMIQUES RÉGIONALES ET COMMUNALES, COMMERCIALES ET SPÉCIALES

TITRE 14.I MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Article 14.1. Reculs aux limites parcellaires

Les constructions principales, les avant-corps, les balcons, les aménagements en dur et autres éléments semblables, ne peuvent empiéter sur les reculs avant, latéraux et arrière imposés.

CHAPITRE 14.I.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Article 14.2. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La corniche de constructions situées sur un terrain dont le dénivellement est inférieur à 15 %, doit se trouver à la même hauteur sur la totalité du pourtour de la construction.

Article 14.3. Avant-corps et balcons

Les avant-corps et les balcons sont uniquement autorisés sur les constructions principales.

Article 14.4. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est repris dans la *partie graphique du présent PAP QE* et est calculé en fonction de la hauteur de la corniche maximale autorisée et des usages prévus.

Article 14.5. Constructions existantes

Les constructions principales existantes réalisées en dur, peuvent être transformées, reconvertis ou réaménagées à l'intérieur des volumes et des dimensions extérieures existants au moment de la demande d'autorisation de construire, même si ceux-ci ne sont pas conformes aux dispositions de la *présente partie écrite du PAP QE*, à condition qu'elles s'intègrent au bâti existant.

Les ouvertures existantes peuvent être conservées ou agrandies et de nouvelles ouvertures peuvent être réalisées, si elles sont conformes aux prescriptions de la *présente partie écrite du PAP QE*.

L'agrandissement et l'extension de constructions existantes, sont considérés comme construction nouvelle et doivent être conformes aux dispositions de la *présente partie écrite du PAP QE*.

CHAPITRE 14.I.2 DÉPENDANCES

Article 14.6. Dépendances - généralités

Le séjour prolongé de personnes et les activités professionnelles, sont interdits dans les dépendances.

Article 14.7. Garages et car-ports

Les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter:

- un recul avant de min. 6,00 m;
- la surface constructible maximale autorisée ;
- la hauteur à la corniche maximale autorisée pour les constructions principales.

CHAPITRE 14.I.3 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Article 14.8. Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter la surface constructible maximale autorisée.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, n'est pas limité.

Les constructions souterraines mitoyennes, peuvent être regroupées et former un tout. Le recul latéral de ce côté, est alors superflu.

TITRE 14.II DISPOSITIONS DESTINÉES À GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

CHAPITRE 14.II.1 FAÇADES

Article 14.9. Traitement des façades pour constructions principales et dépendances

Sont interdits :

- le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants ;
- les briques et les pierres naturelles apparentes sur plus de 25 % de la surface cumulée des façades ;
- les parachèvements en carrelage
- les pastiches ;
- les colonnes antiques et historisantes ;
- les statues et les cariatides ;
- les tours et les tourelles et
- les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les pignons nus, les murs d'attente des constructions accolées et les parties dégagées des constructions souterraines, doivent être exécutés comme les façades.

Article 14.10. Éléments en saillie

Les éléments en saillie tels que notamment les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, cours anglaises et sauts-de-loup,

- doivent être accolés à la construction principale et
- peuvent empiéter sur les reculs imposés de max. 1,00m.

Article 14.11. Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade ou au pignon, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter:

- une saillie max. de 3,00 m au rez-de-chaussée ;
- de la largeur de l'élément auquel ils se rapportent en étage ou de max. 1,00m, s'ils ne sont pas combinés à un élément architectural, et
- une hauteur inférieure ou égale à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue en étage, doivent être réalisés en matériaux légers.

CHAPITRE 14.II.2 TOITURES

Article 14.12. Formes et pentes des toitures

Les toitures à la Mansart et cintrées sont interdites.

La forme des toitures des constructions contiguës, doit être identiques.

Les toitures inclinées des constructions principales, doivent respecter une pente comprise entre min. 25° et max. 38°. Les toitures inclinées des dépendances doivent respecter une pente de max. 38°.

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

Article 14.13. Traitement des toitures

Sont interdits :

- le verre miroir, le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise pour les toitures en pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Article 14.14. Ouvertures en toiture

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture, de min. 1,00 m par rapport aux bordures de la toiture en pignon.

Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s'inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

CHAPITRE 14.II.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

Article 14.15. Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être :

- implantées dans un espace de max. 1,00 m autour de la construction principale ou
- accolées à celle-ci.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l'exception des cheminées, des installations de filtrage et des édicules d'ascenseurs, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.

CHAPITRE 14.II.4 STATIONNEMENT

Article 14.16. Emplacements de stationnement

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

Les emplacements de stationnement obligatoires y compris les emplacements occupés temporairement destinés aux livraisons et autres, doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement situés sur fonds privés, doivent être desservis par le terrain même. S'ils sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture, d'une haie ou de plantations.

Les emplacements de stationnement obligatoires peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou une dépendance.

Article 14.17. Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Les emplacements de stationnement obligatoires pour deux roues légers, peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou une dépendance.

15^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)**CHAPITRE 15.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 15.1. Disposition des constructions**

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

CHAPITRE 15.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 15.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 3,00 m quelque soit le côté.

Article 15.3. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche et à l'acrotère des constructions principales hors-sols, doit être inférieure à max. 15,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 15.4. Nombre d'unités de logement

Seuls les logements de service sont autorisés.

Article 15.5. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 15.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur de chaque accès doit être inférieure à max. 10,00 m.

16^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES ÉCONOMIQUES COMMUNALES 1 ET 2 (ECO-C1 - ECO-C2), LES ZONES ÉCONOMIQUES REGIONALES (ECO-R) ET LES ZONES COMMERCIALES (COM)

CHAPITRE 16.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 16.1. Disposition de constructions

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

CHAPITRE 16.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Article 16.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires sont réglementés comme suit :

	Recul minimal autorisé
Recul avant	6,00 m
Recul latéral	0,00 m si contigu ou 4,00 m
Recul arrière	6,00 m

Article 16.3. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche ou de l'acrotère des constructions principales hors-sols, doit être inférieure à max. 15,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 16.4. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 16.5. Nombre d'unités de logement

Seul un logement de service est autorisé par parcelle.

Article 16.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur de chaque accès doit être inférieure à max. 10,00 m.

Article 16.7. Plantations

Min. 10% de la surface du terrain à bâtir net doivent être consacrés à des espaces verts.

17^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES SPÉCIALES - SYNPLANT (SPEC-SYNP)**CHAPITRE 17.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 17.1. Disposition de constructions**

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

CHAPITRE 17.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 17.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 7,50 m quel que soit le côté.

Article 17.3. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales hors-sols, doit être inférieure à max. 15,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 17.4. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 17.5. Nombre d'unités de logement

Seul un logement de service est autorisé par parcelle.

Article 17.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur de chaque accès doit être inférieure à max. 10,00 m.

Article 17.7. Plantations

Min. 10% de la surface du terrain à bâtir net doivent être consacrés à des espaces verts.

18^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES SPÉCIALES – ACTIVITÉS SPÉCIALES DU SECTEUR AGRICOLE (SPEC-ASSA)**CHAPITRE 18.1 MODE D'UTILISATION DU SOL****Article 18.1. Disposition de constructions**

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

CHAPITRE 18.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**Article 18.2. Reculs par rapport aux limites parcellaires**

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 2,00 m quelque soit le côté.

Article 18.3. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions principales, doit être inférieure à max. 10,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Article 18.4. Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n'est pas limité.

Article 18.5. Nombre d'unités de logement

Seul un logement de service est autorisé par parcelle.

Article 18.6. Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l'alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur de chaque accès doit être inférieure à max. 10,00 m.

19^{ÈME} PARTIE PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES TERRAINS SOUMIS À LA SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE – TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »**TITRE 19.I SERVITUDE SPÉCIALES DE SAUVEGARDE ET DE PROTECTION DES « ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL »****Article 19.1. Préambule « éléments protégés d'intérêt communal »**

Les éléments du PAG dignes de protection sont repris à titre indicatif au niveau de la *partie graphique du présent PAP QE*. Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « éléments protégés d'intérêt communal ».

On distingue :

- les constructions à conserver ;
- le petit patrimoine à conserver ;
- les gabarits d'une construction existante à préserver ;
- les alignements d'une construction existante à préserver ;
- les alignements obligatoires.

Article 19.2. Construction à conserver

La « construction à conserver » marque la volonté de sauvegarder une construction et ses abords en raison de leur valeur patrimoniale.

De manière générale, sont à considérer pour leur conservation :

- la forme et les proportions de la façade ;
- l'alignement sur le domaine public ou l'espace-rue ;
- le rythme des pleins et des vides ;
- la forme, les dimensions et les éléments de toiture ;
- la forme, les dimensions et la position des ouvertures en façade ;
- les modénatures, les ornements et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux utilisés ;
- les teintes traditionnelles, déduites de l'enduit à la chaux mélangée aux sables de la région.

Les éléments représentatifs, tels les encadrements de fenêtres, les portes, les avant-toits, les revêtements du socle ou de la façade et autres éléments décoratifs, doivent être sauvegardés dans un souci d'authenticité de la substance bâtie.

Tout projet formant un ensemble architectural avec une ou des « constructions à conserver » ou un ou des « gabarits d'une construction existante à préserver », tels une ferme avec dépendances, des maisons jumelées, etc. doit préserver le caractère dudit ensemble architectural.

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

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent lisibles comme ajout tardif et adoptent un langage architectural contemporain.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques et de la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

Les aménagements extérieurs (le revêtement des sols, les murs, les clôtures, l'aménagement des jardins d'agrément immédiats, etc.) d'une « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins que la « construction à conserver ». Les murets et les clôtures d'origine, érigés en limite parcellaire, sont à conserver.

Article 19.3. Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » marque la volonté de sauvegarder les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les calvaires, les stèles, les monuments commémoratifs, les murets et autres. L'élément construit est à maintenir ou à réinstaller à son emplacement d'origine. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l'art.

Article 19.4. Gabarit d'une construction existante à préserver

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » marque la volonté de sauvegarder les dimensions extérieures et l'implantation générale d'une construction. Le gabarit d'une construction est défini par son volume, sa longueur, sa largeur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture.

En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations sont possibles :

- de maximum 0,75 m en ce qui concerne les hauteurs existantes, afin de respecter les vides d'étage, ce qui inclus l'assainissement énergétique, et sous réserve de respecter le gabarit maximal autorisé dans chaque quartier ;
- de maximum 1,90 m en ce qui concerne l'implantation, la largeur et la profondeur, afin de permettre un recul par rapport aux limites parcellaires latérales et arrière pour des raisons de vue directe ;
- de maximum 0,50 m en ce qui concerne l'implantation, la largeur ou la profondeur, afin de permettre un recul sur l'alignement de voirie pour des raisons de sécurité routière.

Les nouveaux décrochements, saillies et retraits au niveau d'un « gabarit d'une construction existante à préserver », sont interdits sur la façade principale et la façade sur rue.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elle reste lisible comme ajout tardif et adopte un langage architectural contemporain.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction.

Article 19.5. Alignement d'une construction existante à préserver

On entend par « alignement d'une construction existante à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public, l'espace-rue ou le domaine privé, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

Un « alignement d'une construction existante à préserver » ne doit être dépassé par aucune partie de la construction, par aucun avant-corps, aucun balcon et aucun débord de toiture, excepté 0,25 m pour l'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toiture, ainsi que pour la couche isolante et le parachèvement extérieur.

Article 19.6. Alignement obligatoire

Un alignement obligatoire ne doit pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps, des balcons et des débords de toiture, excepté 0,25 m pour l'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toiture, ainsi que pour la couche isolante et le parachèvement extérieur.

Article 19.7. Reculs aux limites parcellaires

Par dérogation aux reculs réglementaires minimaux imposés par la *partie écrite du présent PAP QE*,

- une construction dont le gabarit est considéré comme « gabarit d'une construction existante à préserver », doit respecter les reculs d'origine après reconstruction, exception faite des dérogations autorisables selon l'article 20.14 de la 20^{ème} partie de la *présente partie écrite du PAP QE* ;
- une construction dont l'alignement est considéré comme « alignement d'une construction existante à préserver » ou comme « alignement obligatoire », ne doit respecter qu'un recul latéral et arrière de min. 1,90m après reconstruction, à condition que les reculs d'origine aient été inférieurs à 1.90m et que la profondeur de construction réglementaire soit respectée.

TITRE 19.II SERVITUDE SPÉCIALE DE SAUVEGARDE ET DE PROTECTION DES « SECTEURS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL »

Article 19.8. Préambule « secteurs protégés d'intérêt communal »

Les secteurs protégés de type « environnement construit » du PAG sont repris à titre indicatif au niveau de la *partie graphique du présent PAP QE* et marqués de la surimpression «C».

Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal ».

Les prescriptions du présent article complètent les prescriptions subordonnées des différents quartiers.

En cas de contradiction, les prescriptions du présent article font foi.

Article 19.9. Parcellaire

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

Dans le cadre du regroupement d'anciennes parcelles pour la réalisation de maisons plurifamiliales ou du morcellement de parcelles existantes, l'ancien parcellaire doit rester lisible au niveau de la composition architecturale. Une dérogation à cette prescription peut être octroyée par le Bourgmestre afin de garantir au projet envisagé une meilleure insertion au niveau des parcelles voisines.

Article 19.10. Toiture

19.10.1 Configuration

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

Les toitures à versants des constructions principales doivent avoir une pente minimale de 32° et maximale de 38°. La hauteur des croupettes doit correspondre au maximum à 1/3 de la hauteur de la toiture. Les croupettes doivent reprendre la pente de la toiture principale.

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. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics, dont les toitures à versants deviendraient trop importantes.

Les toitures cintrées sont prohibées.

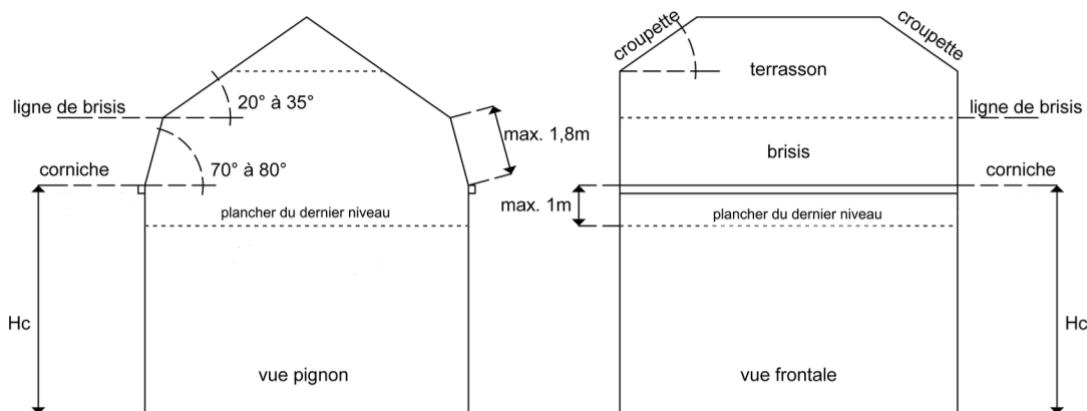
La construction d'un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l'acrotère, est interdite.

Dans le secteur protégé d'intérêt communal de Clervaux-centre, les prescriptions supplémentaires suivantes sont applicables :

La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dite mansardée, peut être autorisée au niveau de construction en bande, afin de permettre l'insertion d'une nouvelle toiture à une toiture voisine existante de ce type. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit reprendre la configuration traditionnelle de la toiture mansardée voisine en termes de pente, d'avant-toit, de faîtiage, de lucarnes et autres éléments construits en toiture.

Les toitures à la Mansart sont définies :

- par une partie supérieure (le terrasson) et une partie inférieure (le brisis) ;
- le brisis est constitué d'une oblique comprise entre 70° et 80° à partir d'une ligne horizontale située à la hauteur de la corniche et ne dépassant pas une longueur de 1,80 m ;
- le terrasson est constitué d'une oblique comprise entre 20° et 35° à partir du sommet du brisis (ligne de bris), le faîte ne doit pas dépasser le gabarit maximal autorisé ;
- la hauteur à la corniche doit se trouver à maximum 1,00m au-dessus du plancher du dernier niveau, sans dépasser la hauteur à la corniche maximale autorisée pour chaque quartier.



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. 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.

19.10.2 Ouvertures en toiture

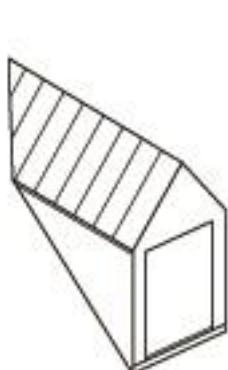
Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des lucarnes rampantes nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés.

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 1,00 m des limites latérales de la construction. La formation de niches en rapport avec les lucarnes est interdite.

Au niveau du terrasson sont autorisés uniquement les lucarnes rampantes. Elles doivent se situer au moins à 1,00 m du faîte, des limites latérales de la construction, ainsi que de la ligne de bris, des arêtes et des noues de la toiture.

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

Lucarnes debout



Lucarne de type chien assis



Lucarne de type chien assis à foin traditionnel

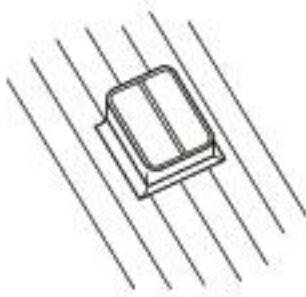


Lucarne de type chien couché

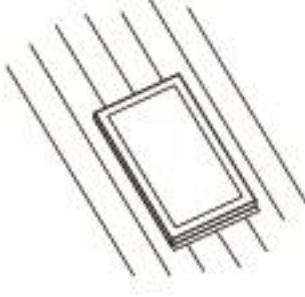


Lucarne capucine

Lucarnes rampantes



Tabatière



Lanterneau plan

19.10.3 Saillies

Les avant-corps, les balcons et les débords de toiture, excepté 0,25 m pour l'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toiture, sont interdits sur le domaine public et sur les façades sur rue. L'interruption de la corniche est interdite, excepté pour les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel.

19.10.4 Matériaux et teintes en façade et en toiture

Une attention particulière doit être apportée au choix des teintes et des matériaux en façade et en toiture. Il doit être guidé par les matériaux et teintes traditionnelles de la région et répondre aux prescriptions du quartier concerné.

Les matériaux et teintes choisis doivent être discrets. Ils doivent s'accorder entre eux et avec l'ensemble des constructions voisines et de l'îlot. Seules les teintes blanchâtres et grisâtres sont autorisées. Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites. Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l'ensemble d'une construction. Un grand soin doit être à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

20^{ÈME} PARTIE DÉROGATIONS

Il peut être dérogé aux prescriptions du *présent PAP QE*, dans les cas suivants et si les conditions énoncées ci-après sont remplies.

Toutes les dérogations doivent être autorisées par le Bourgmestre.

Article 20.1. Balcons

Les balcons peuvent avoir une saillie de max. 4,00 m par rapport à la façade afférente :

- s'ils sont situés à l'arrière de la construction ;
- s'ils ne surplombent aucune ouverture de pièces destinées au séjour prolongé de personnes et
- s'ils se trouvent à l'intérieur de la surface constructible autorisée.

Article 20.2. Car-ports

Par dérogation à l'implantation des car-ports imposée,

- les car-ports accolés peuvent être implantés dans un des reculs latéraux d'une construction principale isolée, si le second recul latéral reste libre ;
- un car-port peut être implanté à l'avant d'une construction principale, s'il est desservi par le terrain même et non directement par la voie desservante. Le recul avant du car-port peut alors être réduit à min. 2,00 m.

Aucune distance à la construction principale n'est alors exigée. Le côté du car-port accolé à la construction principale, est alors fermé.

Article 20.3. Construction en seconde position par rapport à la même voie desservante dans les quartiers existants situés dans les zones d'habitation et mixtes, de sports et de loisirs et de gares routières et ferroviaires

Sur un terrain ou une partie de terrain situé en seconde position par rapport à la même voie desservante, seule une construction principale est autorisée, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- un lotissement doit avoir eu lieu au préalable. Ceci vaut également pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement d'usage ;
- la desserte des constructions principales en seconde position, doit être assurée par une voie privée imprenable donnant directement sur la voie publique, faisant partie intégrante du terrain ou de la partie de terrain sur lequel la construction en question doit être érigée, d'une largeur de min. 5,00 m. Cette desserte ne peut être assurée par une servitude ;
- les reculs à respecter par rapport aux limites parcellaires doivent correspondre aux reculs réglementaires et par rapport à la construction principale en première position et aux constructions adjacentes ou voisines, à la somme des reculs entre construction et limites parcellaires imposés pour les constructions principales en général ;
- les dimensions minimales et maximales autorisées, les avant-corps, les balcons, les éléments pare-vue, le nombre de niveaux et le nombre d'unités de logement des constructions principales en seconde position, doivent être conformes aux prescriptions valables pour les constructions principales en général ;
- les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte des constructions principales en seconde position, sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel à l'intersection de la voie de desserte privée et du terrain où la construction en seconde position doit être érigée ;

- les constructions principales en seconde position ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles adjacentes.

Article 20.4. Dépendances

Par dérogation aux prescriptions en matière de dépendances, un changement d'usage ou une reconversion de dépendances existantes en logements ou en locaux professionnels, est autorisé dans la mesure où toutes les prescriptions afférentes *du présent PAP QE* sont respectées. La dépendance est alors considérée comme construction principale.

Article 20.5. Dimensions maximales d'une construction - intégration dans le bâti existant

Par dérogation aux dimensions maximales autorisées, des dimensions maximales supérieures peuvent être autorisées pour reprendre les dimensions maximales des constructions adjacentes, dans le bâti contigu ou dans un ensemble de constructions.

Article 20.6. Éléments en saillie

Par dérogations aux reculs aux limites parcellaires imposés, les escaliers de secours peuvent être édifiés :

- dans le recul avant ou
- dans un des reculs latéraux, si le second recul latéral reste libre, ou
- dans le recul arrière.

Article 20.7. Formes et pentes des toitures

Par dérogation à l'obligation de réaliser les deux versants d'une toiture en bâtière à pentes égales, les constructions suivantes peuvent avoir des pentes différentes :

- les constructions implantées sur des terrains d'un dénivellation supérieur à 15% et
- les constructions en contigu qui doivent s'adapter à l'environnement construit.

Article 20.8. Gabarit maximal de construction

Dans le cas de constructions en contigu, formant un ensemble, un L ou un U, et situées sur une même parcelle, le gabarit maximal de construction limite alors le volume de chaque corps de bâtiment.

Article 20.9. Garages hors-sols accolés à la construction principale

Par dérogation à l'implantation des garages hors-sols imposée, les garages hors-sols accolés à une construction principale isolée, peuvent être implantés dans un des reculs latéraux, si le second recul latéral reste libre.

Si un garage est implanté dans un des reculs latéraux d'une construction principale isolée, le long de la limite parcellaire séparative, le garage situé dans le recul latéral de la construction principale isolée sur la parcelle adjacente, doit être accolé au premier.

Article 20.10. Hauteur à la corniche maximale autorisée - intégration dans le bâti existant

Par dérogation à la hauteur de la corniche maximale autorisée, une hauteur inférieure ou supérieure à la corniche peut être autorisée pour reprendre la hauteur des constructions adjacentes ou voisines dans les quartiers situés dans la zone mixte urbaine.

Article 20.11. Hauteurs et nombre de niveaux - topographie accidentée

Une dérogation à la limitation des hauteurs peut être autorisée dans le cas d'un terrain naturel accidenté ascendant d'un dénivellement supérieur à 15 %.

Les hauteurs maximales autorisées peuvent alors majorées de max. 2,50m, à condition que :

- la parcelle soit inconstructible autrement et que
- la construction nouvelle ne dépasse pas les volumes voisins.

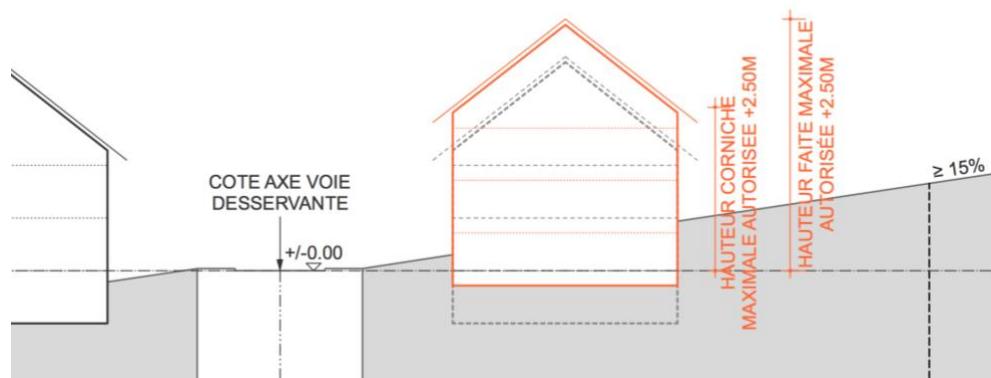


Figure 20.11.1 : Nombre de niveaux pleins admissible sur un terrain accidenté - pente ascendante

Une dérogation à la limitation du nombre de niveaux pleins admissible, fixé dans la présente *partie graphique du PAP QE*, peut être autorisée dans le cas d'un terrain naturel accidenté descendant d'un dénivellement supérieur à 15 %.

Le nombre de niveaux pleins admissible peut être alors majoré d'un seul niveau plein en sous-sol ou au-dessous de la cote de la voie desservante (rez-de-jardin), à condition que :

- la parcelle soit inconstructible autrement et que
- la construction ne dépasse pas les volumes voisins.

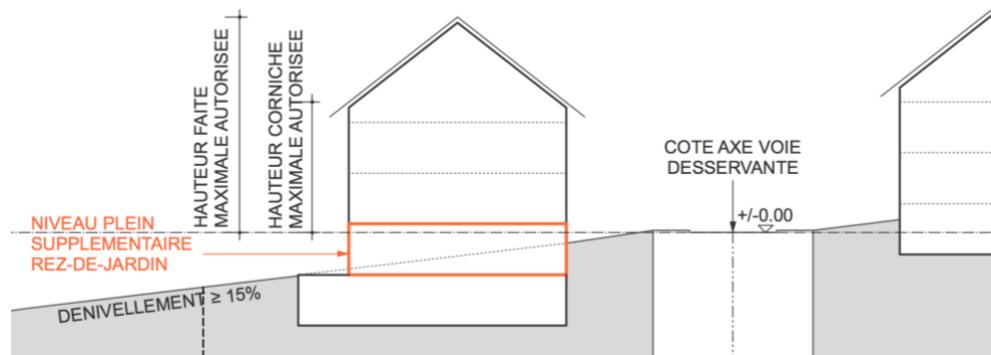


Figure 20.11.2: Nombre de niveaux pleins admissible sur un terrain accidenté - pente descendante

Article 20.12. Nombre de niveaux - intégration dans le bâti existant

Par dérogation au nombre de niveaux fixé dans la *partie graphique du présent PAP QE*, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur peut être autorisé pour des raisons d'intégration urbanistique.

Article 20.13. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement autorisé par parcelle et fixé dans la *partie graphique du présent PAP QE*, peut être dépassé dans le cas de la réaffectation ou de la réhabilitation de volumes protégés ou de volumes anciennement consacrés à l'agriculture ou à des fonctions annexes à celle-ci, si :

- les volumes ne sont pas utilisables autrement ou
- si les logements créés suivant le nombre maximal autorisé, représentent des surfaces si importantes qu'elles ne sont pas adaptées à la demande.

La limitation du nombre de logements de la *partie graphique du présent PAP QE*, est, dans ces cas, caduque.

Article 20.14. Plantations

Par dérogation à la largeur imposée au rideau de verdure le long des limites parcellaires séparatives jouxtant la zone verte ou des quartiers d'habitation ou mixtes, dans les quartiers ECO-c, ECO-r, COM et SPEC-1, cette largeur peut être réduite à min. 3,00 m dans un des reculs, si :

- l'accès des véhicules de secours aux constructions se fait par ce recul et si
- une construction est implantée directement le long de ce recul.

Article 20.15. Reculs avant - intégration dans le bâti existant

Par dérogation aux reculs avant imposés, une implantation ne respectant pas le recul avant prescrit, peut être imposée, s'il existe un alignement obligatoire ou un alignement à préserver.

Les alignements obligatoires et les alignements à préserver sont repris dans la *partie graphique du PAG*.

Par dérogation aux reculs avant imposés, une implantation ne respectant pas le recul avant prescrit, peut être autorisée :

- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'une bande/rangée de constructions ou d'un ensemble construit existants ne respectant pas le recul avant prescrit ou
- si la construction nouvelle hors-sol isolée, s'intègre à l'environnement construit existant en étant implantée avec un recul avant ne respectant pas le recul avant prescrit,

à condition de reprendre l'alignement existant de la rangée, de l'ensemble ou des constructions voisines.

Article 20.16. Reculs latéraux – mitoyenneté ou bâti contigu

Par dérogation aux reculs latéraux imposés, si une construction principale hors-sol est implantée le long de la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles, toute nouvelle construction principale hors-sol sur la parcelle voisine, doit :

- soit s'y accoler - le second recul latéral doit alors rester libre de toute construction ;
- soit respecter la somme des reculs réglementaires entre surface constructible et limites parcellaires.

Article 20.17. Reculs aux limites parcellaires obliques

Une dérogation aux reculs latéraux et arrière imposés peut être accordée dans le cas où les limites parcellaires se présentent de manière oblique par rapport à la construction principale.

Le recul de l'angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire afférente, doit alors respecter le recul imposé diminué de max. 1,00 m.

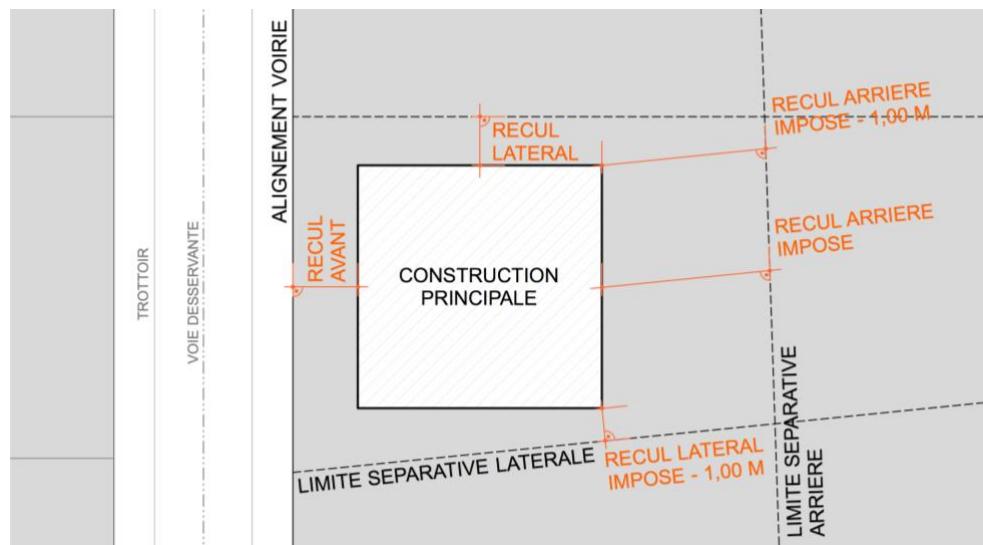


Figure 20.17.1 : Reculs par rapport à des limites parcellaires obliques

Article 20.18. Traitement des façades et des toitures

Les collecteurs solaires ne sont pas considérés comme matériaux brillants et réfléchissants.

Article 20.19. Transposition des surfaces et des volumes pour constructions ou dépendances existantes dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les volumes et les surfaces existants au moment de la demande d'autorisation de construire et devant être transformés ou reconvertis, peuvent être disposés de manière différente de la situation d'origine à condition que la nouvelle réalisation respecte la surface construite brute et le volume brut total existants.

Dans le cas d'une modification de l'emprise au sol de la construction existante, les reculs réglementaires aux limites parcellaires doivent être respectés.

Article 20.20. Utilité publique

Une dérogation à la limitation du gabarit maximal de construction, des hauteurs, du nombre de niveaux et du nombre de logements peut être accordée pour les constructions d'utilité publique situées dans une zone de bâtiments et d'équipements publics, dans le cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, à condition que tous les reculs imposés dans la présente *partie écrite du PAP QE* soient observés.

21^{ÈME} PARTIE TERMINOLOGIE

21.1.	Acrotère On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
21.2.	Alignement à préserver On entend par « alignement à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public ou l'espace-rue, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.
21.3.	Alignement de voirie On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
21.4.	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.
21.5.	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.
21.6.	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. Il doit se trouver à l'intérieur du gabarit maximal de construction autorisé.
21.7.	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. Un balcon doit respecter : <ul style="list-style-type: none">• une surface de max. 2/3 de la surface de la façade afférente, toiture non comprise,• une saillie de max. 2,00 m par rapport à cette façade et• les reculs réglementaires aux limites parcellaires. Les balcons ne sont pas pris en compte dans le gabarit maximal de construction autorisé.

21.8.	Bandé de construction On entend par bandé 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 bandé est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.
21.9.	Car-ports 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.
21.10.	Comble On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.
21.11.	Construction On entend par construction tout bâtiment, bâtie, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
21.12.	Construction principale Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.
21.13.	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.
21.14.	Dénivellement Le dénivellement d'un terrain est la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, mesuré sur l'alignement de voirie et celui mesuré à la limite postérieure de la surface constructible admissible, dans l'axe médian de celle-ci. En ce qui concerne les dépendances et les aménagements extérieurs, le dénivellement du terrain est à prendre en considération entre les arêtes de ces réalisations.
21.15.	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. Au sens de la <i>partie écrite du présent PAP QE</i> , on entend par dépendances autres que les garages et les car-ports, les abris de jardin, les abris pour animaux, les serres et autres installations semblables. Les saunas, les barbecues, les kitchenettes, les fours extérieurs et autres équipements semblables, ne sont pas considérés comme des dépendances.
21.16.	Environnement construit On entend par environnement construit la situation urbanistique existant au moment de la demande d'autorisation de bâtir, compte tenu de l'ensemble des caractéristiques des constructions existantes adjacentes ou voisines, comme notamment les alignements, la

typologie, la disposition en ordre contigu ou non contigu, la hauteur, la forme des toitures, l'esthétique et autres éléments déterminants l'architecture et l'urbanisme.

21.17. Etage 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.

21.18. Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage 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.

21.19. Gabarit maximal de construction

Le gabarit maximal de construction constitue une enveloppe théorique tridimensionnelle que les constructions principales nouvelles, les avant-corps, les dépendances et les piscines accolées, ne doivent pas dépasser.

Le gabarit maximal de construction est déterminé :
en plan,

- dans les quartiers situés dans les zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR, par les dimensions maximales autorisées des constructions principales ;
- dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-, COM et SPEC-, par la surface constructible maximale autorisée, et

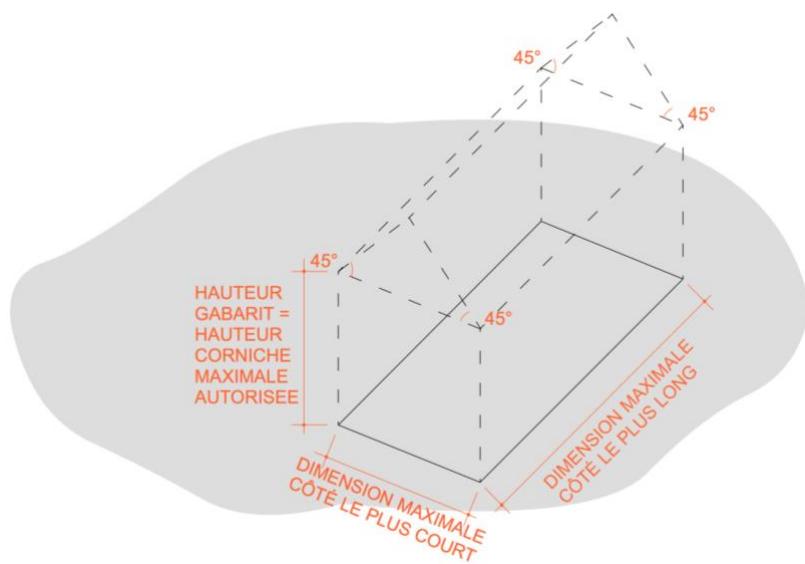


Figure 21.19.1: Gabarit maximal de construction - zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR

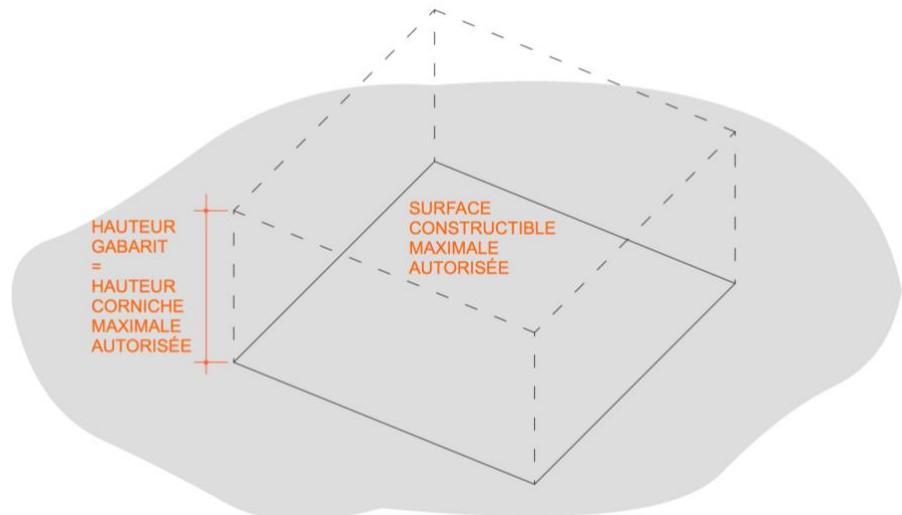


Figure 21.19.2: Gabarit maximal de construction - zones BEP, ECO-, COM et SPEC-

en coupe,

- dans les quartiers situés dans les zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR, par un triangle établi à 45° sur les côtés les plus longs à partir de la hauteur de la corniche maximale autorisée, et
- dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-, COM et SPEC-, par la hauteur de la corniche maximale autorisée, définie dans la *partie écrite du présent PAP QE* pour chaque quartier respectif.

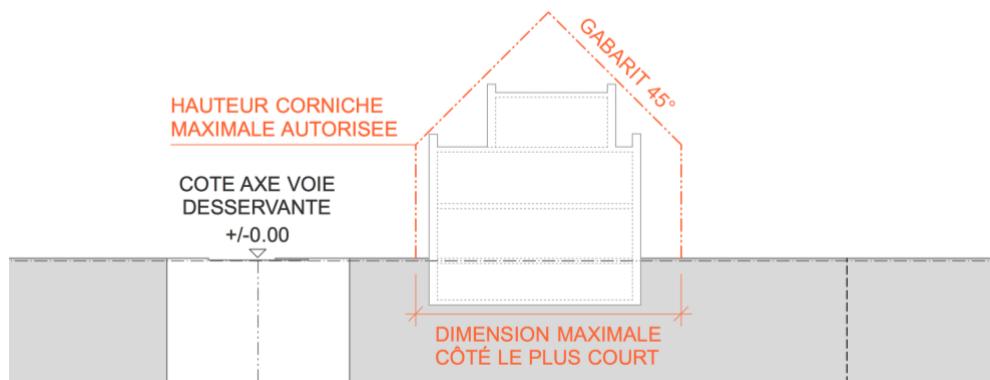


Figure 21.19.3: Gabarit en coupe - zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR

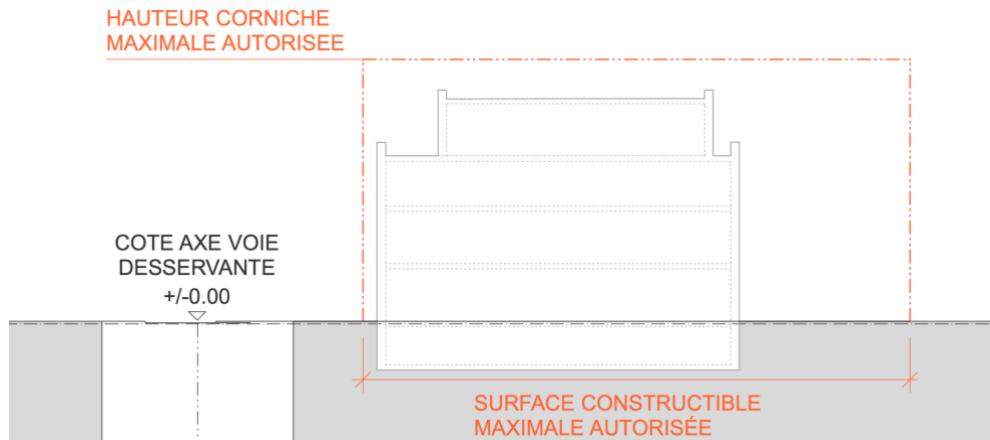


Figure 21.19.4 : Gabarit maximal de construction - zones BEP, ECO-, COM et SPEC-

21.20. 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.

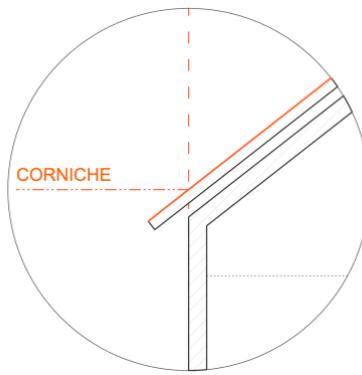


Figure 21.20.1: Corniche

21.21. Hauteur à l'acrotère

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

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

21.22. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de cette voie. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arrête la plus haute prévaut.

Si une construction est composée de plusieurs volumes ou comporte des décrochements en toiture, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

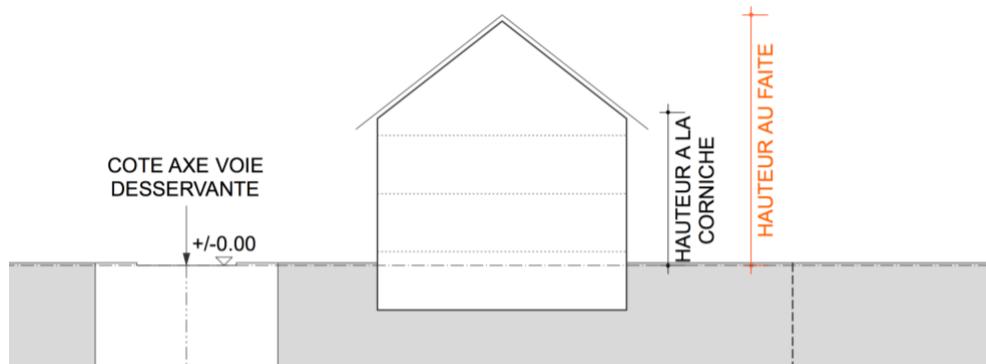


Figure 21.22.1 : Hauteurs au faîte

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé à l'emplacement de la dépendance, au milieu de chaque face.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui correspond à la moyenne des niveaux du terrain aménagé aux extrémités de la future dépendance.

21.23. Installations techniques

Au sens de la *partie écrite du présent PAP QE*, on entend par installations techniques notamment les collecteurs solaires, les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d'aération, les pompes à chaleur, les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers.

21.24. 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.

21.25. 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.

21.26. Logement de type collectif

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

21.27. Logement intégré

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

21.28.	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.
21.29.	Lot	On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
21.30.	Maison bi-familiale	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
21.31.	Maison en bande	On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
21.32.	Maison jumelée	On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
21.33.	Maison plurifamiliale	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
21.34.	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.
21.35.	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.
21.36.	Nombre d'étages	On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
21.37.	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.
21.38.	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.
21.39.	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.

21.40. **Parcelle**

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

21.41. **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.

21.42. **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.

Les reculs obligatoires des constructions principales prescrits dans la *partie écrite du présent PAP QE*, correspondent à la distance entre limites de la surface constructible autorisée et limites parcellaires.

Le recul avant se trouve toujours du côté de la voie desservante. Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'adresse postale de la construction afférente détermine l'avant de la parcelle.

Lorsqu'une construction est implantée en ordre contigu, le recul latéral n'a pas lieu d'être sur le ou les côtés jouxtant la construction voisine.

Les reculs obligatoires des dépendances prescrits dans la *partie écrite du présent PAP QE*, correspondent à la distance entre bordure de toiture et limites parcellaires.

21.43. **Surface constructible**

La surface constructible est limitée par les reculs spécifiques à chaque zone d'aménagement communale.

La surface constructible est à définir pour chaque parcelle. Dans le cas de constructions en bande, la surface constructible est à définir pour l'ensemble d'une rangée/bande de constructions.

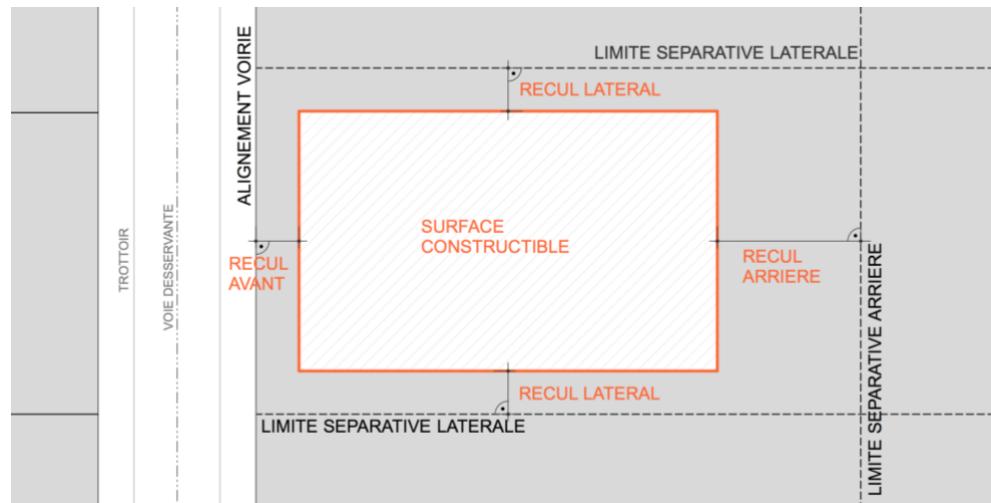


Figure 21.43.1: Surface constructible

21.44. 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.

21.45. Voie desservante

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

21.46. Voie publique

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