

# COMMUNE DE CONTERN



## PAP « QUARTIERS EXISTANTS » HAB-1, MIX-v, MIX-va, BEP, JAR, ECO-c1, ECO-c2

## PAP QE PARTIE ÉCRITE

JUILLET 2023

Approbation du ministre ayant l'aménagement communal  
et le développement urbain dans ses attributions du 16 mai 2023

Dossier réalisé par :

**ECAU sàrl**  
**Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme**

28A rue Jean-Pierre Brasseur  
L-1258 Luxembourg

Tel : +352 25 34 20

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

Site web : [www.ecau.lu](http://www.ecau.lu)

Autorisation d'établissement n°10000225/3

*Crédits photo page de garde : Commune de Contern*

## **SOMMAIRE**

TERMINOLOGIE	5
<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
<b>TITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER</b>	<b>11</b>
ARTICLE 1. QUARTIER EXISTANT « HAB-1 »	11
ARTICLE 2. QUARTIER EXISTANT « MIX-v »	14
ARTICLE 3. QUARTIER EXISTANT « MIX-v a »	17
ARTICLE 4. QUARTIER EXISTANT « BEP »	19
ARTICLE 5. QUARTIER EXISTANT « JAR »	20
ARTICLE 6. QUARTIER EXISTANT « ECO-c1 »	21
ARTICLE 7. QUARTIER EXISTANT « ECO-c2 »	22
<b>TITRE 2 – RÈGLES COMMUNES</b>	<b>23</b>
ARTICLE 8. ASPECT DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	23
ARTICLE 9. AMÉNAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT	23
ARTICLE 10. DÉPENDANCES	24
ARTICLE 11. UNITÉS DE LOGEMENT ET UNITÉS NON DÉDIÉES AU LOGEMENT	25
ARTICLE 12. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	25
ARTICLE 13. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 14. CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE	26
ARTICLE 15. TERRAINS EN FORTE PENTE	27
ARTICLE 16. AUTORISATION DE LOTISSEMENT	27
ARTICLE 17. DÉROGATIONS	27



## **TERMINOLOGIE**<sup>1</sup>

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### **Avant-corps**

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

### **Balcon**

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

### **Bande de construction**

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

### **Car-port**

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

### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### **Comble**

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

### **Construction**

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

### **Cote de niveau**

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

---

<sup>1</sup> Terminologie issue du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**Dépendance**

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

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faitage**

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

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

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

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

**Logement**

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

**Logement de type collectif**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

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

**Terrasse**

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

On distingue :

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

## Introduction

### Dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé 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 (loi ACDU) ;
- 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 fixe les prescriptions urbanistiques qui réglementent la construction dans les zones urbanisées de la commune de Conter.

### Contenu du PAP « quartiers existants »

Le présent PAP QE est composé de :

- une partie écrite, qui détaille pour les quartiers HAB-1, MIX-v, MIX-v a, BEP, JAR, ECO-c1 et ECO-c2 les règles applicables par quartier (titre 1) et les règles communes applicables à l'ensemble de ces quartiers (titre 2) ; les schémas explicatifs y figurent uniquement à titre indicatif.
- 4 plans de localisation, qui délimitent les quartiers couverts par un PAP QE :
  - Plan 01 - Localités de Conter et Medingen
  - Plan 02 - Localité de Moutfort
  - Plan 03 - Localité d'Oetrange
  - Plan 04 - Zone d'activités.

### Champ d'application

Les dispositions du présent PAP QE s'appliquent à toute réalisation, transformation ou changement du mode d'affectation d'une construction.

En cas de transformation d'une construction existante, seules les parties de la construction faisant l'objet des travaux doivent respecter les dispositions du présent PAP QE.



# TITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

## ARTICLE 1. QUARTIER EXISTANT « HAB-1 »

### 1.1 Reculs des constructions principales

#### 1.1.1 Recul avant

Le recul avant se définit par rapport à la bande d'alignement.

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales voisines existantes sur les parcelles limitrophes.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles limitrophes à considérer sont celles qui sont situées en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.

- La façade avant des constructions principales doit être implantée dans la **bande d'alignement avant** des constructions voisines, ou en respectant un recul compris entre trois et six mètres.
- Lorsqu'une seule parcelle limitrophe est bâtie, la bande d'alignement est formée par le recul compris entre trois et six mètres, prolongé jusqu'à l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle limitrophe.
- En cas d'absence de construction sur les parcelles limitrophes, la façade avant doit respecter un recul compris **entre trois et six mètres**.
- Les parties de la construction desservies par un accès carrossable (garage) doivent respecter un recul d'au moins six mètres.

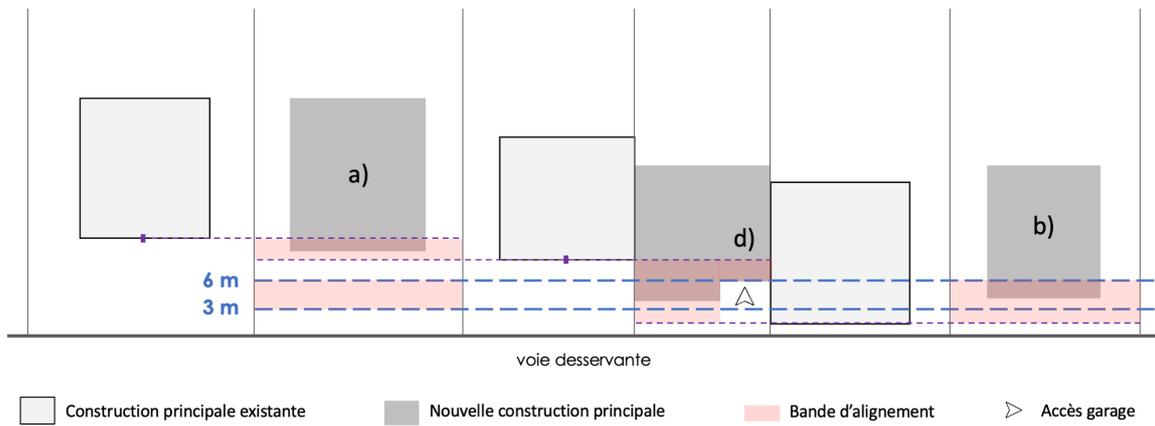


Schéma illustrant le recul avant des constructions principales

#### 1.1.2 Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales est de **trois mètres** au moins, sauf :

- Si la construction principale d'un terrain limitrophe présente une façade dépourvue d'ouvertures en limite de parcelle, alors la construction projetée doit s'y accoler en tout ou partie ;
- Si la parcelle limitrophe est libre de toute construction, alors la construction projetée peut présenter un recul nul par rapport à ladite parcelle ;
- Pour les façades latérales accolées, dans le cas de constructions jumelées ou en bande.

### 1.1.3 Recul arrière

Le recul arrière des constructions principales est de **dix mètres** au moins.

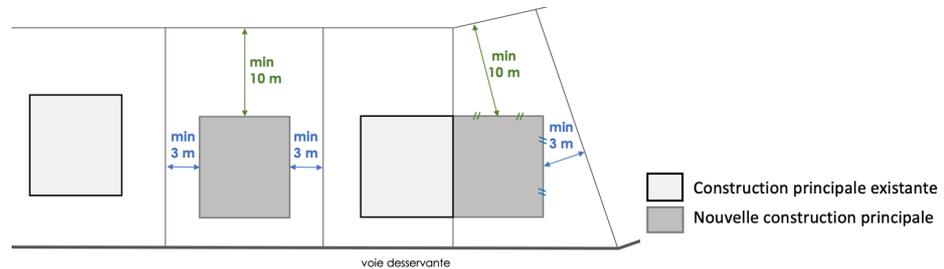


Schéma illustrant les reculs latéraux et arrière des constructions principales

## 1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

### 1.2.1 Type de construction

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées, ou en bande de quatre au maximum.

Les maisons plurifamiliales peuvent uniquement être isolées.

Dans le sous-quartier HAB-1a, les maisons bifamiliales peuvent uniquement être isolées ou jumelées.

### 1.2.2 Bande de construction

Les constructions principales hors sol sont admises dans une bande de construction de **trente mètres** de profondeur, calculée parallèlement à la limite entre la voie desservante et la parcelle, et à partir de cette limite, une seule voie desservante devant être considérée par parcelle.

Pour les constructions en sous-sol, cette bande de construction est de trente-cinq mètres.

### 1.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales hors sol est de **quinze mètres**.

### 1.2.4 Implantation des constructions hors sol

La façade avant des constructions principales sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Maison unifamiliale : d'au moins sept mètres ;
- Maison bifamiliale : d'au moins huit mètres ;
- Maison plurifamiliale : d'au moins neuf mètres.

L'emprise au sol des constructions principales est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

### 1.2.5 Implantation des constructions en sous-sol

Les parties de construction situées en sous-sol doivent être totalement enterrées. Dans les terrains en pente, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel sur une hauteur d'un mètre au maximum et sur moins de la moitié de la profondeur débordant du gabarit de la construction.

Elles peuvent dépasser l'emprise au sol de la construction uniquement dans le recul arrière, jusqu'à un mètre des limites de parcelle.

Dans le cas d'une maison unifamiliale, le sous-sol ne peut pas dépasser de plus de quatre mètres la façade arrière de la construction principale.

Dans le cas d'une maison bifamiliale ou trifamiliale, le sous-sol ne peut pas dépasser une profondeur de vingt-cinq mètres.

Dans le cas d'une construction hors sol implantée en limite de parcelle, le sous-sol peut également être implanté sur cette limite.

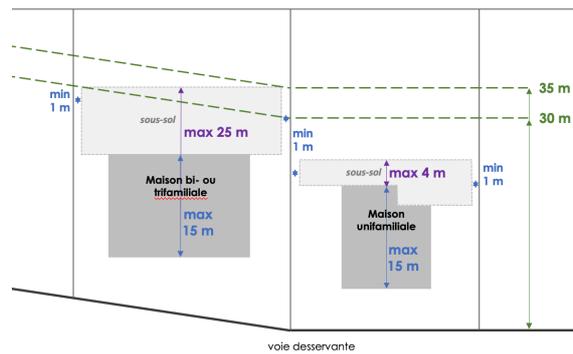


Schéma illustrant la bande de construction, la profondeur et l'implantation des constructions

### 1.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions principales est limité à deux niveaux pleins, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire est autorisé, aménagé sous les combles ou comme étage en retrait. L'étage en retrait ne peut dépasser 80 % de la surface construite brute du deuxième niveau et doit marquer un retrait d'au moins un mètre sur les façades avant et arrière.

Un seul niveau est autorisé en sous-sol.

### 1.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,5 mètres à la corniche ;
- 11,5 mètres au faitage ;
- 8,5 mètres à l'acrotère bas ;
- 12 mètres à l'acrotère haut (en cas d'étage en retrait).

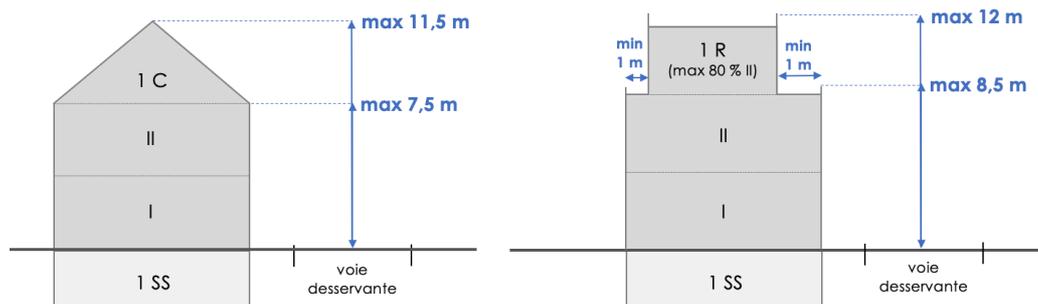


Schéma illustrant le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions

### 1.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment

Dans le quartier HAB-1, le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à :

- 1 unité sur les parcelles de moins de trois ares ;
- 2 unités sur les parcelles entre trois et cinq ares ;
- 3 unités sur les parcelles de cinq ares ou plus.

Dans le sous-quartier HAB-1a, le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à :

- 1 unité sur les parcelles de moins de trois ares ;
- 2 unités sur les parcelles de trois ares ou plus.

## ARTICLE 2. QUARTIER EXISTANT « MIX-v »

### 2.1 Reculs des constructions principales

#### 2.1.1 Recul avant

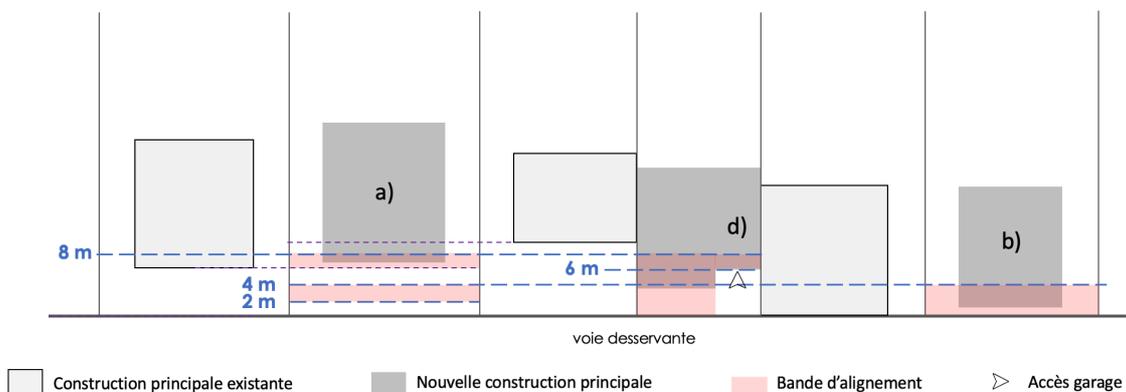
Le recul avant se définit par rapport à la bande d'alignement.

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales voisines existantes sur les parcelles limitrophes.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles limitrophes à considérer sont celles qui sont situées en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.

- La façade avant des constructions principales doit être implantée dans la **bande d'alignement avant** des constructions voisines, sans pouvoir dépasser un recul de huit mètres, ou en respectant un recul compris entre deux et quatre mètres.
- Lorsqu'une seule parcelle limitrophe est bâtie, la bande d'alignement est formée par le recul compris entre deux et quatre mètres prolongé jusqu'à l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle limitrophe, sans pouvoir dépasser un recul de huit mètres.
- En cas d'absence de construction sur les parcelles limitrophes, la façade avant doit respecter un recul compris **entre deux et quatre mètres**.
- Les parties de la construction desservies par un accès carrossable (accès garage) doivent respecter un recul compris entre six et huit mètres.



*Schéma illustrant le recul avant des constructions principales*

#### 2.1.2 Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales est **soit nul soit d'au moins trois mètres**.

En cas d'implantation en limite de parcelle, la façade concernée doit être dépourvue d'ouvertures.

Si une construction principale voisine existante présente une façade dépourvue d'ouvertures en limite de parcelle, la construction projetée doit s'y accoler en tout ou partie.

Si une construction principale voisine existante présente une façade percée d'ouvertures accusant un recul inférieur à trois mètres, la façade latérale de la construction projetée doit être implantée en respectant un recul d'au moins trois mètres.

#### 2.1.3 Recul arrière

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

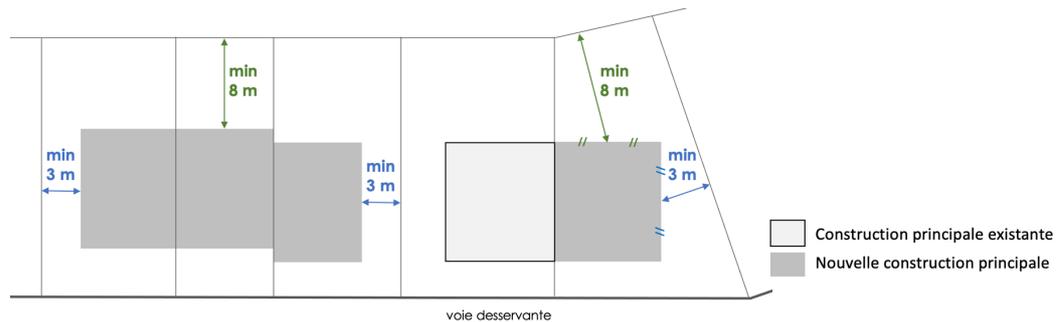


Schéma illustrant les reculs latéraux et arrière des constructions principales

## 2.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

### 2.2.1 Type de construction

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

### 2.2.2 Bande de construction

Les constructions principales hors sol sont admises dans une bande de construction de **trente mètres** de profondeur, calculée parallèlement à la limite entre la voie desservante et la parcelle, et à partir de cette limite, une seule voie desservante devant être considérée par parcelle.

Pour les constructions en sous-sol, cette bande de construction est de trente-cinq mètres.

### 2.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales hors sol est de **quinze mètres**.

Pour le rez-de-chaussée, cette profondeur peut être portée à vingt mètres, aux conditions cumulatives suivantes :

- Celui-ci est entièrement dédié à des fonctions autres que l'habitat ;
- La construction principale est isolée.

### 2.2.4 Implantation des constructions hors sol

La façade avant des constructions principales sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Maison bifamiliale : d'au moins sept mètres cinquante ;
- Maison plurifamiliale : d'au moins huit mètres cinquante.

### 2.2.5 Implantation des constructions en sous-sol

Les parties de construction situées en sous-sol doivent être totalement enterrées. Dans les terrains en pente, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel sur une hauteur d'un mètre au maximum et sur moins de la moitié de la profondeur débordant du gabarit de la construction.

Elles peuvent dépasser l'emprise au sol de la construction uniquement dans le recul arrière, jusqu'à un mètre des limites de parcelle.

Dans le cas d'une maison unifamiliale, le sous-sol ne peut pas dépasser de plus de quatre mètres la façade arrière de la construction principale.

Dans le cas d'une maison bifamiliale ou trifamiliale, le sous-sol ne peut pas dépasser une profondeur de vingt-cinq mètres.

Dans le cas d'une construction hors sol implantée en limite de parcelle, le sous-sol peut également être implanté sur cette limite.

Dans le cas de plusieurs constructions implantées sur une même parcelle, le sous-sol peut dépasser l'emprise au sol des constructions dans les reculs latéraux pour permettre l'aménagement d'un sous-sol commun.

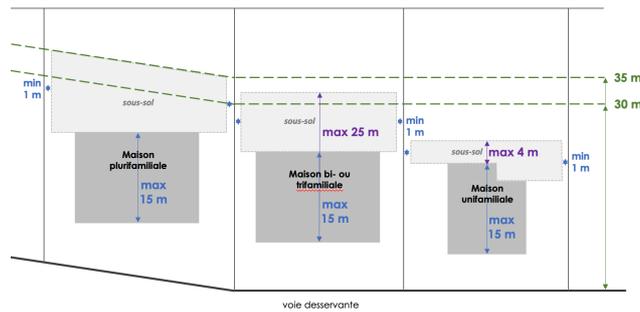


Schéma illustrant la bande de construction, la profondeur et l'implantation des constructions

### 2.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions principales est limité à deux niveaux pleins, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire est autorisé, aménagé sous les combles ou comme étage en retrait. L'étage en retrait ne peut dépasser 80 % de la surface construite brute du deuxième niveau et doit marquer un retrait d'au moins un mètre sur les façades avant et arrière.

Deux niveaux sont autorisés en sous-sol.

### 2.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,5 mètres à la corniche ;
- 11,5 mètres au faîtage ;
- 8,5 mètres à l'acrotère bas ;
- 12 mètres à l'acrotère haut (étage en retrait).

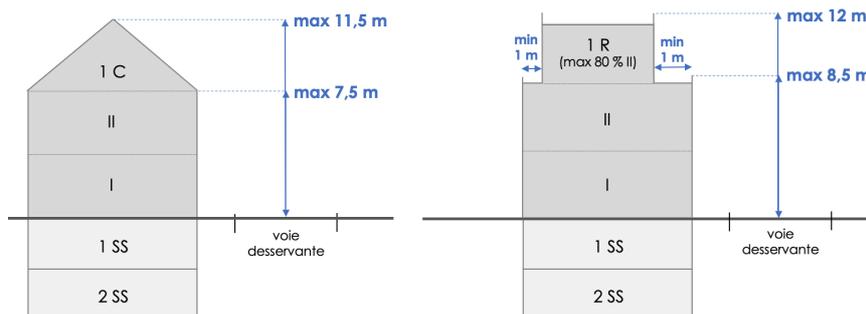


Schéma illustrant le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions

### 2.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à :

- 1 unité sur les parcelles de moins de trois ares ;
- 2 unités sur les parcelles de trois à cinq ares ;
- 6 unités sur les parcelles de plus de cinq ares, ce chiffre pouvant être porté à 8 unités si au moins deux logements ont une surface habitable nette inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 3. QUARTIER EXISTANT « MIX-v a »

---

### 3.0 Dispositions générales

---

Le quartier existant « MIX-v a » est destiné à accueillir, sur des terrains publics, des constructions principalement dédiées au logement abordable ainsi que des constructions et aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs.

Le bourgmestre peut exceptionnellement déroger aux règles communes de la présente partie écrite pour des raisons d'intérêt général.

### 3.1 Reculs des constructions principales

---

#### 3.1.1 Recul avant

Le recul avant des constructions principales est de **deux mètres** au moins.

#### 3.1.2 Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales est **soit nul soit d'au moins trois mètres**.

En cas d'implantation en limite de parcelle, la façade concernée doit être dépourvue d'ouvertures.

Si une construction principale voisine existante présente une façade dépourvue d'ouvertures en limite de parcelle, la construction projetée doit s'y accoler en tout ou partie.

Si une construction principale voisine existante présente une façade percée d'ouvertures accusant un recul inférieur à trois mètres, la façade latérale de la construction projetée doit être implantée en respectant un recul d'au moins trois mètres.

#### 3.1.3 Recul arrière

Le recul arrière des constructions principales est de **six mètres** au moins.

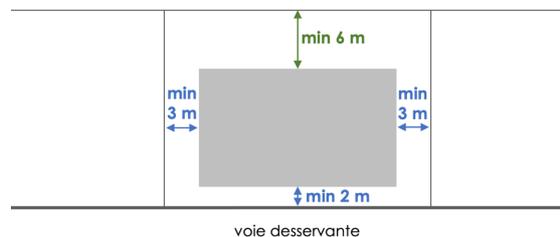


Schéma illustrant les reculs des constructions principales

### 3.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

---

#### 3.2.1 Type de construction

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

#### 3.2.2 Bande de construction

Les constructions principales hors sol sont admises dans une bande de construction de **trente mètres** de profondeur, calculée parallèlement à la limite entre la voie desservante et la parcelle, et à partir de cette limite, une seule voie desservante devant être considérée par parcelle.

Pour les constructions en sous-sol, cette bande de construction est de trente-cinq mètres.

#### 3.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions principales hors sol est de **quinze mètres**.

### 3.2.4 Implantation des constructions hors sol

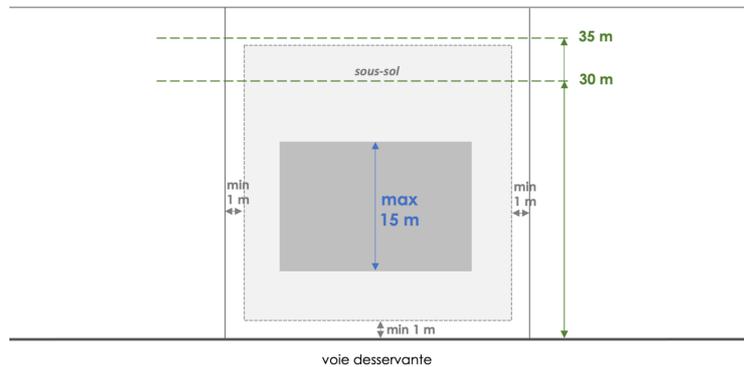
La façade avant des constructions principales sur voie desservante doit avoir une largeur :

- Maison bifamiliale : d'au moins sept mètres cinquante ;
- Maison plurifamiliale : d'au moins huit mètres cinquante.

### 3.2.5 Implantation des constructions en sous-sol

Les parties de construction situées en sous-sol ne peuvent dépasser le terrain naturel que dans les reculs latéraux et arrière, d'un mètre au maximum.

Elles peuvent dépasser l'emprise au sol des constructions sous réserve de respecter des reculs d'au moins un mètre sur toutes les limites de parcelle.



*Schéma illustrant la bande de construction, la profondeur et l'implantation des constructions*

### 3.3 Nombre de niveaux

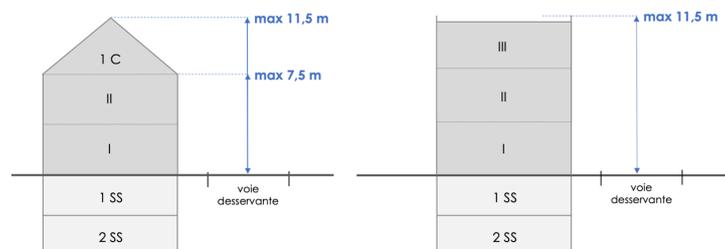
Le nombre de niveaux des constructions principales est limité à **trois niveaux pleins**, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Deux niveaux sont autorisés en sous-sol.

### 3.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,5 mètres à la corniche ;
- 11,5 mètres au faitage ;
- 11,5 mètres à l'acrotère.



*Schéma illustrant le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions*

### 3.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à **8 unités**.

## **ARTICLE 4. QUARTIER EXISTANT « BEP »**

---

### **4.1 Reculs des constructions**

---

Le recul avant des constructions est libre.

Les reculs latéraux et arrière des constructions sont :

- d'au moins trois mètres par rapport à la limite avec un quartier existant « HAB-1 » ;
- soit nul, soit d'au moins trois mètres par rapport aux autres limites. En cas d'implantation en limite de parcelle, la façade concernée ne peut être percée d'aucun jour, fenêtre ou balcon.

### **4.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

---

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

### **4.3 Nombre de niveaux**

---

Le nombre de niveaux des équipements collectifs est limité à cinq niveaux pleins et deux niveaux en sous-sol.

Le nombre de niveaux des structures médicales ou paramédicales, des maisons de retraite, des internats, des constructions accueillant des logements pour étudiants, logements locatifs sociaux ou destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, est limité à quatre niveaux pleins et deux niveaux en sous-sol.

### **4.4 Hauteurs des constructions**

---

La hauteur des équipements collectifs est limitée à dix-huit mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des structures médicales ou paramédicales, des maisons de retraite, des internats, des constructions accueillant des logements pour étudiants, logements locatifs sociaux ou destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, est limitée à quinze mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **4.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment**

---

Le nombre maximum d'unités de logement admis par bâtiment est défini ci-après.

- Pour les logements de service : deux logements par bâtiment ;
- Pour les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats et les logements pour étudiants : non limité ;
- Pour les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale : douze logements par bâtiment.

## **ARTICLE 5. QUARTIER EXISTANT « JAR »**

---

### **5.1 Reculs des constructions**

---

Toute construction doit respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre.

### **5.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

---

Seules les constructions légères de type abri de jardin sont autorisées. La surface d'emprise au sol totale des constructions est limitée pour chaque parcelle à :

- 16 m<sup>2</sup> pour les parcelles ou parties de parcelles situées dans le QE « JAR » inférieures à 9 ares ;
- 35 m<sup>2</sup> pour les parcelles ou parties de parcelles situées dans le QE « JAR » de 9 ares et plus.

### **5.3 Nombre de niveaux**

---

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

### **5.4 Hauteurs des constructions**

---

La hauteur au point le plus haut, à calculer par rapport au terrain naturel, ne peut excéder trois mètres cinquante.

### **5.5 Nombre d'unités de logement**

---

Aucun logement n'est admis.

### **5.6 Emplacements de stationnement**

---

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit.

## **ARTICLE 6. QUARTIER EXISTANT « ECO-c1 »**

---

### **6.1 Reculs des constructions**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins cinq mètres par rapport à toute voie publique ou desservante, et par rapport à toute limite parcellaire avec une propriété voisine.

### **6.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

---

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

La distance à observer entre deux constructions est d'au moins dix mètres.

Les constructions en sous-sol doivent être implantées à une distance d'au moins deux mètres par rapport à toute voie publique ou desservante, et par rapport à toute limite parcellaire avec une propriété voisine.

### **6.3 Nombre de niveaux**

---

Le nombre de niveaux pleins est limité à cinq.

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

### **6.4 Hauteurs des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est de :

- 20 mètres à la corniche ;
- 24 mètres au faîtage ;
- 20 mètres à l'acrotère.

### **6.5 Nombre d'unités de logement**

---

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

### **6.6 Emprise au sol des constructions et scellement du sol**

---

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface totale de l'îlot est de 70 %.

La surface scellée ne peut dépasser 90 % de la surface totale de l'îlot. Les surfaces non scellées ne peuvent pas être utilisées comme surface de stockage et doivent être aménagées selon un concept paysager.

## **ARTICLE 7. QUARTIER EXISTANT « ECO-c2 »**

---

### **7.1 Reculs des constructions**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins sept mètres par rapport à toute voie publique ou desservante, et d'au moins cinq mètres par rapport à toute limite parcellaire avec une propriété voisine.

### **7.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

---

Les constructions peuvent être isolées ou jumelées.

La distance minimum à observer entre deux constructions est égale à la moitié de la somme des hauteurs à la corniche ou à l'acrotère des deux constructions concernées.

Les constructions en sous-sol doivent être implantées à une distance d'au moins deux mètres par rapport à toute voie publique ou desservante, et par rapport à toute limite parcellaire avec une propriété voisine.

### **7.3 Nombre de niveaux**

---

Le nombre de niveaux pleins est limité à cinq.

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

### **7.4 Hauteurs des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est de :

- 20 mètres à la corniche ;
- 24 mètres au faitage ;
- 20 mètres à l'acrotère.

### **7.5 Nombre d'unités de logement**

---

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

### **7.6 Emprise au sol des constructions et scellement du sol**

---

Le rapport maximum entre la surface d'emprise au sol et la surface totale de l'îlot est de 70 %.

La surface scellée ne peut dépasser 90 % de la surface totale de l'îlot. Les surfaces non scellées ne peuvent pas être utilisées comme surface de stockage et doivent être aménagées selon un concept paysager.

## TITRE 2 – RÈGLES COMMUNES

### ARTICLE 8. ASPECT DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

---

#### 8.1 Toitures

---

- a) Seules les toitures à deux pans (toiture en bâtière), à pente brisée (toiture à la Mansart), à pente unique et les toitures plates, sont autorisées.
- b) Les ouvertures en toiture doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 0,50 mètre de l'alignement de la façade et d'au moins un mètre des limites des façades latérales, des arêtes et des noues d'une toiture surélevée. Les ouvertures en toitures devront assurer une intégration harmonieuse dans le toit.
- c) La largeur cumulée de tout type d'ouvertures en toiture ne peut dépasser la moitié de la largeur de chaque façade.

#### 8.2 Aspect extérieur

---

- a) Les toitures à pente sont réalisées en ardoises ou tuiles naturelles, ou en matériaux garantissant un aspect similaire, non brillant.
- b) Les façades des constructions sont réalisées en enduit minéral ou tout autre matériau dont la structure et les tonalités garantissent une intégration esthétique, urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche. Les couleurs vives sont interdites pour tous les éléments de façade.

#### 8.3 Saillies en façade

---

- a) Les éléments ou parties de construction en saillie doivent respecter les reculs latéraux ainsi que la bande de construction définis pour la construction principale, et ne peuvent empiéter sur le recul avant de plus d'un mètre.
- b) Les parties de construction en saillie (pièces en saillie, balcons, etc.) sont limitées sur chaque façade d'une construction principale à :
  - Une surface cumulée d'un tiers de la surface de la façade concernée ;
  - Une longueur cumulée de 70 % de la longueur de façade, chaque partie en saillie ne pouvant dépasser 40 % de la longueur de façade.
- c) La profondeur des éléments ou parties de construction en saillie est limitée comme suit :
  - 0,20 m pour les encadrements d'ouvertures ;
  - 0,70 m pour les corniches et autres éléments similaires ;
  - 1,00 m pour les auvents fixes et installations similaires ;
  - 2,00 m pour les autres éléments ou parties de construction.

### ARTICLE 9. AMÉNAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT

---

- a) Toute construction fermée doit respecter un recul d'au moins trois mètres par rapport à la zone verte, à l'exception des bâtiments agricoles.
- b) Toutes les marges de reculement, en-dehors des accès, emplacements de stationnement, dépendances, terrasses et autres aménagements autorisés, sont à aménager sous forme d'espace vert non scellé, à l'exception des quartiers existants BEP, ECO-c1 et ECO-c2.

- c) Les aménagements suivants sont interdits :
- Les revêtements minéraux, de type jardin de gravier ou jardin rocheux ;
  - Les scellements du sol occultés par un film anti-racines ou similaire.
- d) Les accès carrossables sont limités à 6 mètres de largeur par construction principale. Les emplacements de stationnement non couverts doivent être aménagés en surface perméable.
- e) Toute construction telle que les terrasses, escaliers, ou autre construction nécessitant un scellement du sol, doit respecter un recul d'au moins 1,90 mètre par rapport aux limites du terrain, sauf si la construction s'accôle à une construction voisine et présente un ensemble harmonieux. Les chemins doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites du terrain et les accès carrossables pour les garages peuvent être implantés en limite du terrain.
- f) Les étangs, plans d'eau, piscines naturelles et aménagements similaires doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres sur toutes les limites de propriété.
- g) Les piscines ouvertes, incluant les installations techniques, margelles et autres aménagements liés, sont autorisées uniquement dans le recul arrière des constructions principales et aux conditions cumulatives suivantes :
- La distance de 5 mètres sur les limites du terrain doit être respectée ;
  - Leur surface bâtie est limitée à 40 m<sup>2</sup> par parcelle, à calculer hors aménagements et installations techniques.
- Elles peuvent être couvertes par un abri uniquement si celui-ci est transparent et ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre.
- h) Les cuisines d'extérieur type barbecue fixe et constructions similaires sont autorisées uniquement dans le recul arrière et sous condition de respecter un recul d'au moins 1 mètre sur toutes les limites de propriété.
- i) Les éléments fermés posés au sol tels que abris à vélos, armoires de jardin, cache-poubelles, composts ou similaires, sont limités à 1,50 mètre de hauteur hors-tout et doivent être intégrés dans un aménagement paysager permettant d'éviter toute nuisance pour le voisinage.
- j) Les éléments couvrants non scellés au sol tels que pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, abris à bois ou similaires, ne peuvent pas dépasser une surface de plus de 20 m<sup>2</sup> ; si certains côtés sont fermés, ceux-ci doivent être implantés à une distance d'au moins un mètre par rapport aux limites du terrain pour les surfaces couvertes inférieures à 10 m<sup>2</sup> et d'au moins trois mètres pour les surfaces couvertes de plus de 10 m<sup>2</sup>.
- k) Les terrasses non couvertes doivent être implantées à une distance d'au moins 1,90 mètre par rapport aux limites du terrain. Les terrasses couvertes, même non intégralement closes, doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites du terrain. Leur surface est limitée à 50 m<sup>2</sup>. En cas de maisons jumelées ou en bande, les terrasses couvertes ou non couvertes peuvent être implantées en limite du terrain.

## ARTICLE 10. DÉPENDANCES

---

### 10.1 Garages et car-ports

---

- a) Les garages et car-ports doivent respecter les reculs et la bande de construction définis pour les constructions principales. Leur limite arrière peut dépasser de 2 mètres au maximum la façade arrière de la construction principale.
- b) Leur implantation est également admise dans le recul latéral en limite de parcelle, si un garage ou car-port est déjà existant sur la parcelle limitrophe ou en cas de nouvelles constructions principales jumelées par le garage.  
Les deux constructions doivent être accolées en totalité et présenter un ensemble cohérent et harmonieux (gabarit similaire).

- c) La construction de car-ports est également admise dans le recul avant de la construction principale, sous condition d'être implantée parallèlement à cette dernière et d'être distante d'au moins 2 mètres de la limite de la voie desservante.
- d) La hauteur au point le plus haut d'un garage ou car-port, à calculer par rapport au terrain naturel, est limitée à 3,50 mètres.

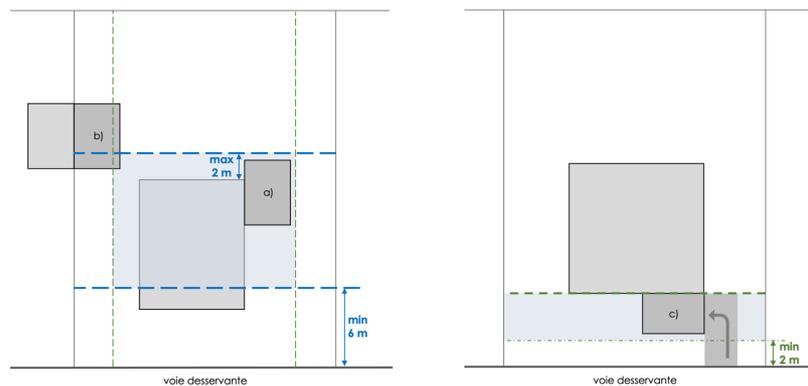


Schéma illustrant les règles d'implantation des garages et car-ports

## 10.2 Dépendances hors garages et car-ports

- a) La surface au sol d'une dépendance (hors garage et car-port), telle qu'un abri de jardin, est limitée à 16 m<sup>2</sup>. L'ensemble des dépendances implantées sur une parcelle ne peut dépasser une surface au sol de 32 m<sup>2</sup>.
- b) Les dépendances (hors garages et car-ports) doivent respecter un recul d'au moins un mètre sur les limites de parcelle, sauf si elles viennent s'accoler en totalité à une construction existante sur la parcelle limitrophe.
- c) La hauteur au point le plus haut d'une telle dépendance, à calculer par rapport au terrain naturel, est limitée à 3,50 mètres.

## ARTICLE 11. UNITÉS DE LOGEMENT ET UNITÉS NON DEDIEES AU LOGEMENT

Pour calculer le nombre maximum d'unités de logement par bâtiment défini par quartier, une unité dédiée à une fonction autre que le logement est à considérer comme équivalente à une unité de logement.

## ARTICLE 12. EMBLEMEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement pour automobiles et pour vélos est précisé dans la partie écrite du plan d'aménagement général. Les emplacements requis sont à réaliser sur le terrain même du projet.

## ARTICLE 13. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 13.1 Implantation des constructions

- Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins égale au recul requis moins un mètre.
- Toute façade donnant sur une voie ouverte au public doit respecter le recul avant requis pour la construction.
- La façade arrière d'une construction jumelée ou en bande ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle des constructions voisines accolées.

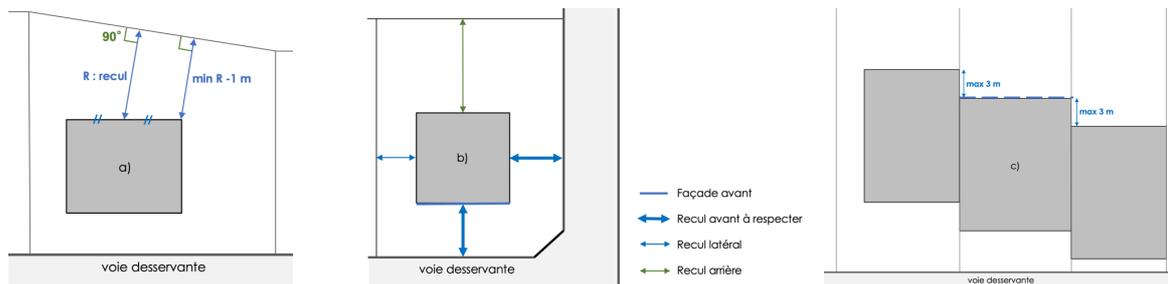


Schéma illustrant les règles d'implantation des constructions

### 13.2 Implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle

Plusieurs constructions principales peuvent être implantées sur une même parcelle, sous réserve qu'elles soient directement érigées le long de la voie desservante, en respect des prescriptions propres à chaque quartier existant, notamment en termes de reculs, de bande de construction et d'implantation. La distance minimale entre deux constructions est égale à la somme des reculs latéraux requis pour chaque construction.

### 13.3 Implantation des constructions en seconde position

- Les constructions principales implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites dans les quartiers existants HAB-1 et MIX-v.
- Les constructions à usage agricole implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont autorisées sous réserve de respecter les règles définies à l'article 14.

## ARTICLE 14. CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

- La distance mesurée entre une construction à usage d'habitation et une construction à usage agricole, implantées sur une même parcelle ou non, doit être d'au moins 5 mètres.
- Les constructions à usage agricole doivent respecter les reculs latéraux et arrière requis pour les constructions principales tels que définis par quartier existant, à l'exception des reculs par rapport à la zone verte.
- La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

## ARTICLE 15. TERRAINS EN FORTE PENTE

Un terrain est considéré en forte pente lorsque la différence entre le niveau de la voie desservante et celui du terrain naturel mesuré sur la façade arrière de la construction est supérieur à 3 mètres.

Dans le cas de tels terrains en forte pente :

- Pour les constructions implantées en amont de la voie desservante, les hauteurs maximales admises sont augmentées de 1,50 mètre ;
- Pour les constructions implantées en aval de la voie desservante, un niveau supplémentaire hors sol est admis pour permettre la réalisation d'un rez-de-jardin ; dans ce cas, les hauteurs maximales admises sont réduites de 1,50 mètre.

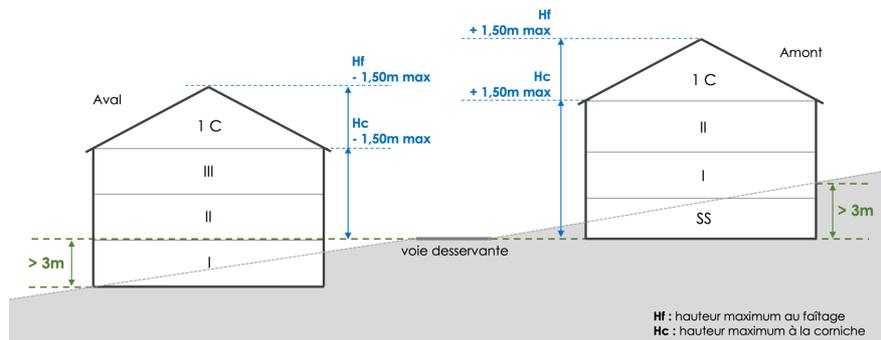


Schéma illustrant les hauteurs de construction en terrain en forte pente

## ARTICLE 16. AUTORISATION DE LOTISSEMENT

Une demande de lotissement, tel que défini par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Une viabilisation publique des lots doit pouvoir être garantie ;
- Si un lot comporte une construction existante, la nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme à la réglementation urbanistique en vigueur.

## ARTICLE 17. DÉROGATIONS

- a) Le bourgmestre peut autoriser de déroger aux règles de la présente partie écrite du PAP « quartiers existants » pour des raisons techniques et urbanistiques (topographie ou configuration particulière du terrain, etc.), historiques (caractéristiques de l'existant, notamment dans le cadre de constructions à protéger), de sécurité.
- b) Aucune dérogation ne peut être accordée quant aux typologies de maison (unifamilial, bifamilial, plurifamilial) et au nombre d'unités de logement par bâtiment autorisés par quartier.
- c) Le bourgmestre peut autoriser d'augmenter d'un mètre la hauteur maximale admise pour une construction, pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes. La hauteur maximale admise peut être augmentée de deux mètres pour les constructions non dédiées à l'habitat, telles que les constructions agricoles, en fonction des besoins liés à leur fonctionnement.
- d) Le bourgmestre peut autoriser des superstructures (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales si les besoins particuliers de l'établissement l'exigent.

- e) Le bourgmestre peut autoriser de déroger aux règles de la présente partie écrite du PAP « quartiers existants » en cas de destruction involontaire d'une construction, suite à un incendie ou due à un cas de force majeure.
- f) Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiètement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.