

AVIS AU PUBLIC

Entrée en vigueur de la modification du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) de la commune de Préizerdaul

Le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Préizerdaul a l'honneur d'informer le public de ce qui suit :

1. Approbation ministérielle

Par décision ministérielle du 30/07/2026 sous référence 20197/121C,mopo PAG 121C/006/2025, le Ministre des Affaires intérieures a approuvé la modification du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) de la commune de Préizerdaul, portant sur des fonds sis à Bettborn, au lieu-dit "rue de l'école".

Cette décision fait suite à la délibération définitive du conseil communal en date du 8/05/2026.

2. Entrée en vigueur

Conformément à l'article 31 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal, la présente modification ponctuelle du PAG revêt un caractère obligatoire et entre en vigueur **trois jours après sa publication par voie d'affiches** dans la commune, soit le 10 août 2026.

3. Consultation du dossier

Le dossier complet comprenant la décision d'approbation ministérielle ainsi que les parties écrites et graphiques modifiées est mis à la disposition du public :

- **Physiquement** : Au secrétariat communal de la commune de Préizerdaul (Maison communale à Bettborn), aux heures d'ouverture habituelles des bureaux.
- **Numériquement** : Sur le site internet officiel de la commune à l'adresse : www.preizerdaul.lu.

4. Voies de recours

Conformément à la législation en vigueur, un recours en annulation contre la décision d'approbation peut être introduit devant le Tribunal administratif par les personnes intéressées, sous peine de déchéance, dans un **délai de trois mois** à compter du jour du premier affichage du présent avis.

Bettborn, le 7 août 2026

(s)Le bourgmestre (s)Le secrétaire ff,



Plan d'Aménagement Particulier « Quartier existant » de la commune de Préizerdaul

Partie écrite coordonnée

Version du 8 mai 2026

Préambule

Objet : **Plan d'aménagement particulier « quartier existant »**
Partie écrite réglementaire – Version coordonnée
Modification 19564/121C

Commune : **Préizerdaul**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Préizerdaul**
3, Rue de la Mairie
L-8606 BETTBORN

Date : **Avis de la Cellule évaluation :**
24/04/2026

Vote du Conseil Communal
08/05/2026

**Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et
le développement urbain dans ses attributions**
__/__/202__

Sommaire

Titre 1. Contenu et dispositions générales	4
Art.1. Contenu	4
Art.2. Dispositions générales	4
Titre 2. Prescriptions par quartier existant	5
Art.3. Quartier existant HAB-1	6
Art.4. Quartier existant « Um Steen »	15
Art.5. Quartier existant MIX-v	22
Art.6. Quartier existant MIX-r	31
Art.7. Quartier existant BEP	40
Art.8. Quartier existant REC	42
Art.9. Quartier existant JAR	43
Titre 3. Prescriptions communes à tous les quartiers	45
Art.10. Construction sur une même parcelle	45
Art.11. Lotissement	45
Art.12. Dispositions dérogatoires	45
Titre 4. Définitions	47

Titre 1. Contenu et dispositions générales

Art.1. Contenu

Le présent projet d'aménagement particulier « quartier existant » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »

Art.2. Dispositions générales

Art.2.1 Contexte réglementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Préizerdaul par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les notions principales*, identifiées par un astérisque (*), sont définies à la fin du présent règlement.

Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ».

Dans le cas d'une mise à jour du PCN à la suite d'un mesurage validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie aux endroits où le zonage du PAG est superposé à une limite de parcelle, les discordances du zonage du PAG est à reconsidérer suivant les nouvelles limites parcellaires établies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Art.2.2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Le présent règlement entre en vigueur 3 jours après sa publication par voie d'affiches et abroge ainsi toutes les prescriptions réglementaires dimensionnelles contenues dans les règlements antérieurs de la commune de Préizerdaul.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses, les dispositions du PAG font foi.

Titre 2. Prescriptions par quartier existant

Le présent PAP « quartier existant » comporte les quartiers suivants :

- Le quartier existant HAB-1
- Le quartier existant Um Steen
- Le quartier existant MIX-v
- Le quartier existant MIX-r
- Le quartier existant BEP
- Le quartier existant REC
- Le quartier existant JAR

Pour chaque parcelle* ou lot*, le degré d'utilisation du sol est réglementé par les prescriptions ci-après suivant le quartier.

Les délimitations des quartiers existants sont fixées dans le plan de délimitation.

Art.3. Quartier existant HAB-1

Résumé des prescriptions du quartier existant HAB-1 pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

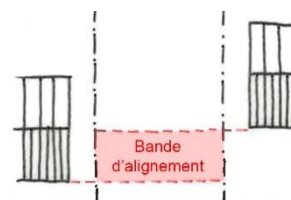
		Prescriptions du quartier HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions*	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions* hors sol et sous-sol*	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	30,00 m		
	Profondeur des constructions*	1 ^{er} niveau plein : Max 20,00 m Étages : Max :16,00 m Niv. En sous-sol : Max 20,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions*	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement* Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement* Plurif. : 3,00 ares par logement*, sans dépasser 3 logements Max. 1 logement intégré* par maison unifamiliale Constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

Art.3.1 Reculs* des constructions*

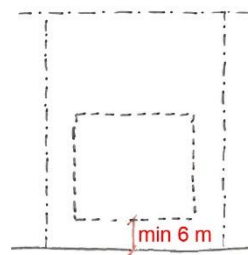
Art.3.1.1 Recul* avant des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines ;

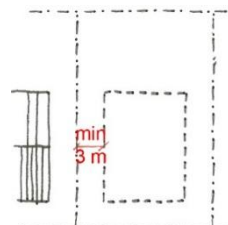


- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 6,00 m minimum.

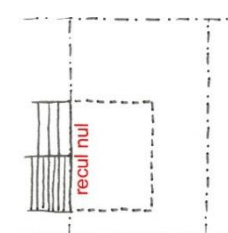


Art.3.1.2 Recul* latéral des constructions*

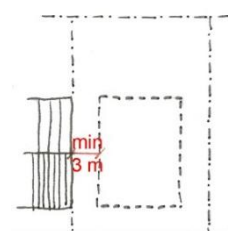
Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.



Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

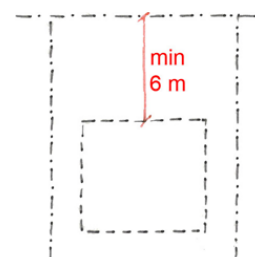


Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, toute nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



Art.3.1.3 Recul* arrière des constructions*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 6,00 m minimum.



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

Art.3.2.1 Type de constructions*

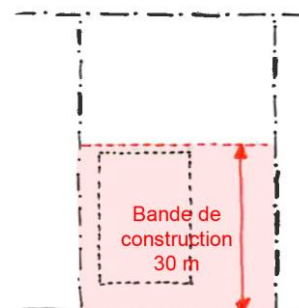
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

Art.3.2.2 Bande de construction*

La bande de construction* est de 30,00 m au maximum.

Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.

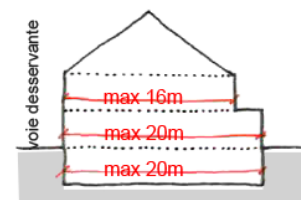


Art.3.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

Pour les constructions principales*, les profondeurs autorisées sont les suivantes :

- La profondeur maximale du premier niveau plein est de 20,00 m ;
- La profondeur maximale des étages est de 16,00 m ;
- La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au niveau supérieur doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.



Art.3.2.4 Constructions* en deuxième position

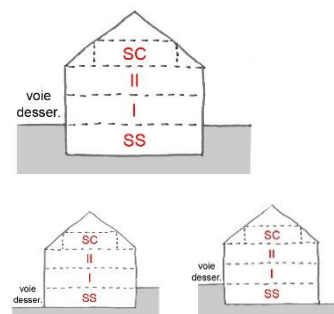
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction* d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

Art.3.3 Niveaux*

Pour les constructions principales* :

- Le nombre de niveaux pleins* est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique* ;
- Le nombre maximum de niveaux* en sous-sol* est 1.

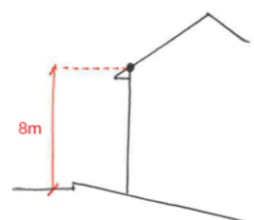
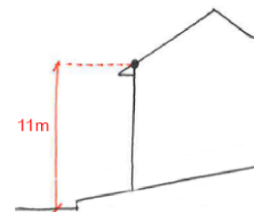
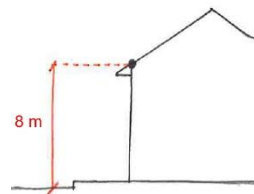


Art.3.4 Hauteur des constructions*

Art.3.4.1 Hauteur à la corniche*

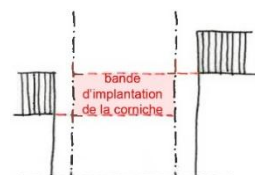
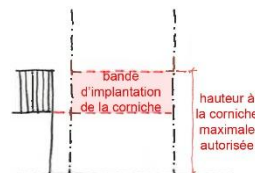
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 11,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

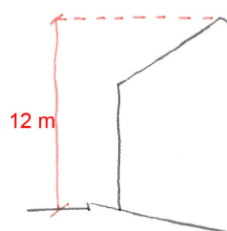
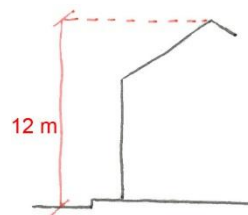
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines.



Art.3.4.2 Hauteur au faîtage*

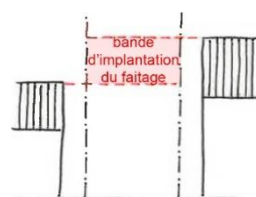
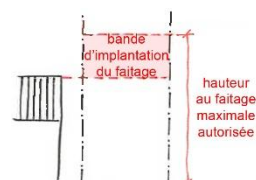
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

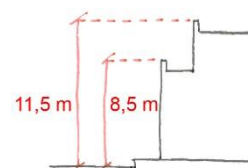
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au faîtage* maximale autorisée définie ci-après ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sise sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), le faîtage* est édifié à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les faîtages* des constructions principales* voisines.



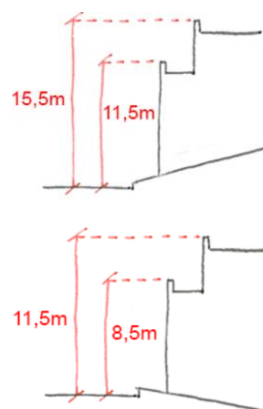
Art.3.4.3 Hauteur à l'acrotère*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs à l'acrotère* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.



- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur à l'acrotère* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 15,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait* ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.



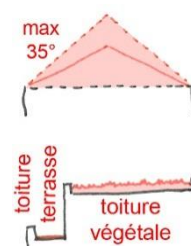
Art.3.5 Toiture

Art.3.5.1 Forme de toiture

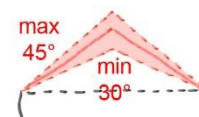
La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.
- Les toitures arrondies.



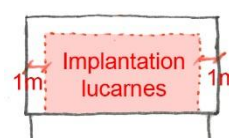
Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », Pour les constructions principales* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d'un faîte ne peut pas dépasser 16,00 m. Dans le cas d'un immeuble dont la longueur est supérieure à 16,00 m, les faîtages doivent être interrompus par une différence de niveau de 0,50 m.



Art.3.5.2 Ouvertures

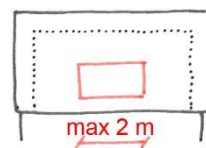
L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.

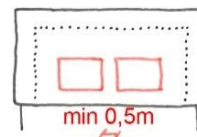


PAP quartier existant HAB-1

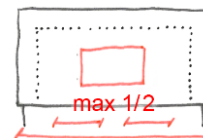
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 0,50 m.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



Art.3.5.3 Matériaux

Les toitures des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent être recouvertes d'ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes.

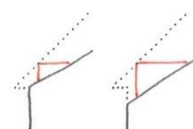
Art.3.5.4 Avant-toits

Les avant-toits des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG peuvent avoir une saillie maximale de 0,20m.

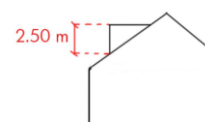


Art.3.5.5 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes* et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



Les lucarnes* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne* par rapport au pan de la toiture.



Art.3.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;

PAP quartier existant HAB-1

- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ;
- Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.
- Pour les constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art.3.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les stationnements requis d'après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent.

En cas d'impossibilité d'aménager les stationnements requis sur la même parcelle*, le bourgmestre peut autoriser leur aménagement dans un rayon de 300 m.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.3.8 Dépendances*

Art.3.8.1 Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.
- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.3.8.2 Car-ports*

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

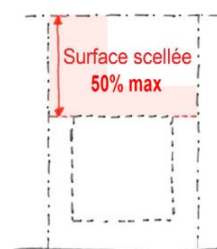
Art.3.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.3.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 50 % des marges de recul* arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées*.



Art.4. Quartier existant « Um Steen »

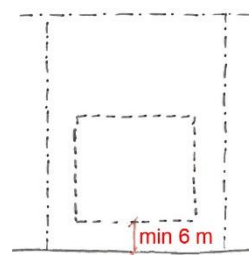
Résumé des prescriptions du quartier existant « Um Steen » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier existant « Um Steen »		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs** des constructions*	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions* hors sol et sous-sol*	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	30,00 m		
	Profondeur des constructions*	Max. 24,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions*	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		3,50 ares par logement*, sans dépasser 3 logements Max. 1 logement intégré* par maison unifamiliale		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

Art.4.1 Reculs* des constructions*

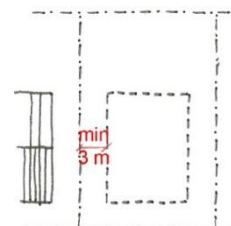
Art.4.1.1 Recul* avant des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées avec un recul* avant de 6,00 m minimum.



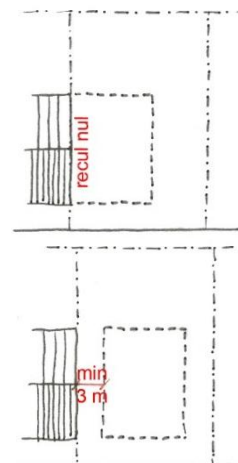
Art.4.1.2 Recul* latéral des constructions*

Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.



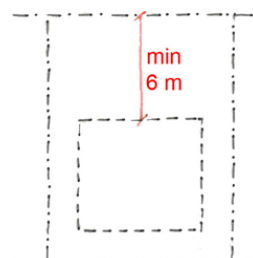
Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, toute nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



Art.4.1.3 Recul* arrière des constructions*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 6,00 m minimum.



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

Art.4.2.1 Type de constructions*

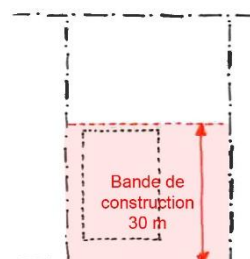
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée

Art.4.2.2 Bande de construction*

La bande de construction* est de 30,00 m au maximum.

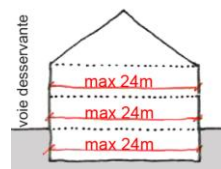
Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



Art.4.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

Pour les constructions principales*, la profondeur* maximale est de 24,00 m.



Art.4.2.4 Constructions* en deuxième position

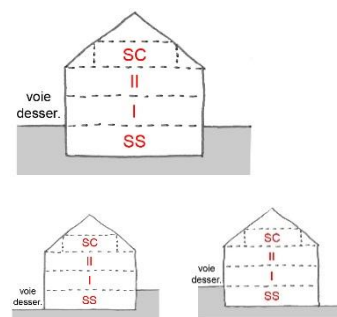
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction* d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

Art.4.3 Niveaux*

Pour les constructions principales* :

- Le nombre de niveaux pleins* est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique* ;
- Le nombre maximum de niveaux* en sous-sol* est 1.

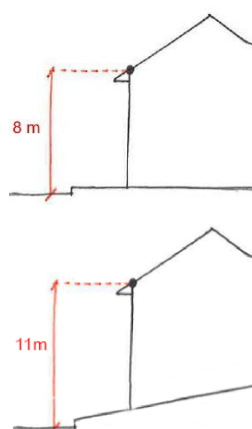


Art.4.4 Hauteur des constructions*

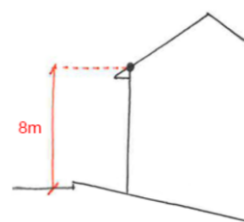
Art.4.4.1 Hauteur à la corniche*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 11,00 m au maximum.



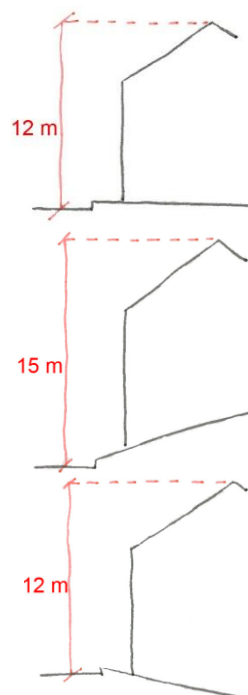
- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante* pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



Art.4.4.2 Hauteur au faîtage*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

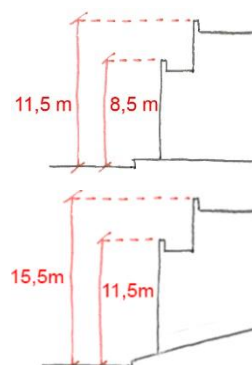
- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



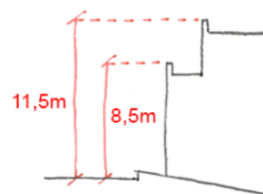
Art.4.4.3 Hauteur à l'acrotère*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs à l'acrotère* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur à l'acrotère* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 15,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait* ;



- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.



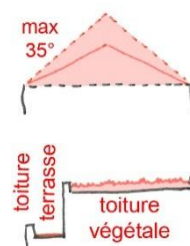
Art.4.5 Toiture

Art.4.5.1 Forme de toiture

La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

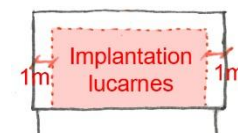
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.
- Les toitures arrondies.



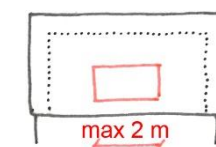
Art.4.5.2 Ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

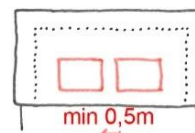
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



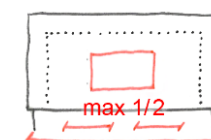
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 0,50 m.



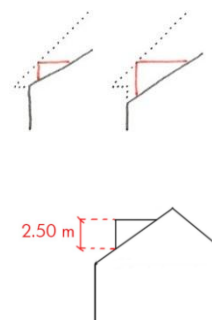
La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



Art.4.5.3 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes* et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.

Les lucarnes* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne* par rapport au pan de la toiture.



Art.4.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement* par 3,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone Quartier Existant « Um Steen », sans dépasser les 3 unités.
- Au maximum un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Art.4.7 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les stationnements requis d'après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent.

En cas d'impossibilité d'aménager les stationnements requis sur la même parcelle*, le bourgmestre peut autoriser leur aménagement dans un rayon de 300 m.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.4.8 Dépendances*

Art.4.8.1 Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.
- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.4.8.2 Car-ports*

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*.
- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

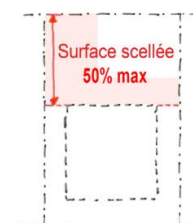
Art.4.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à planter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- Les dépendances* sont à planter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.4.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 50 % des marges de recul* arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées*.



Art.5. Quartier existant MIX-v

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-v » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

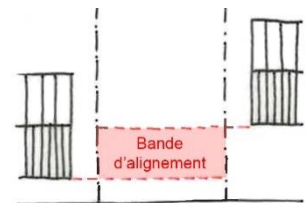
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Recul*s** des constructions*	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions* hors sol et sous-sol*	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	30,00 m		
	Profondeur des constructions*	Sous-sol* : 24, 00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions*	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement* Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement* Plurif. : 3,00 ares par logement*, sans dépasser 4 logements Constructions* avant 1945 : 2,50 ares par logement* Max. 1 logement intégré* par maison unifamiliale		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

Art.5.1 Reculs* des constructions*

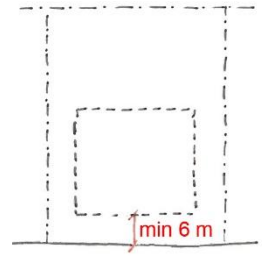
Art.5.1.1 Recul* avant des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines ;

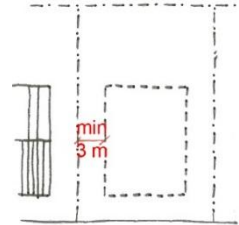


dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 6,00 m minimum;

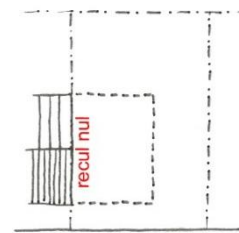


Art.5.1.2 Recul* latéral des constructions*

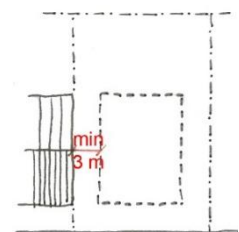
Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.



Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

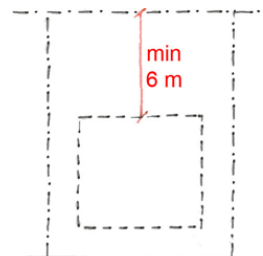


Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, toute nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



Art.5.1.3 Recul* arrière des constructions*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 6,00 m minimum.



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

Art.5.2.1 Type de constructions*

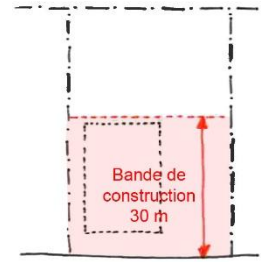
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

Art.5.2.2 Bande de construction*

La bande de construction* est de 30,00 m au maximum.

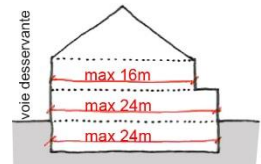
Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



Art.5.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Pour les constructions principales* les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- La profondeur* maximale des étages est de 16,00 m :
- La profondeur* maximale du 1er niveau plein* est de 24,00 m.
- La profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 24,00 m. Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.



Art.5.2.4 Constructions* en deuxième position

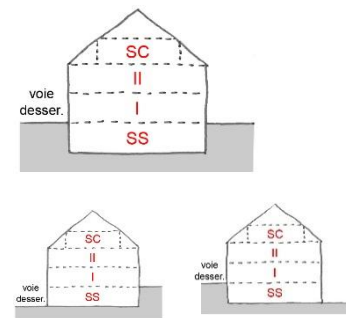
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction* d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

Art.5.3 Niveaux*

Pour les constructions principales* :

- Le nombre de niveaux pleins* est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique* ;
- Le nombre maximum de niveaux* en sous-sol* est 1.

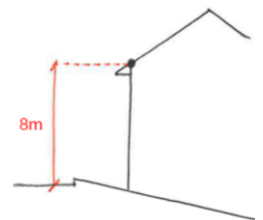
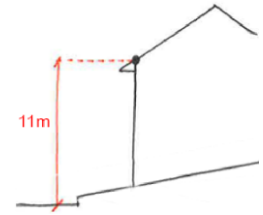
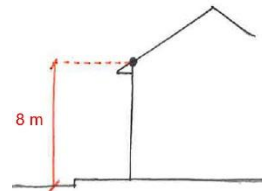


Art.5.4 Hauteur des constructions*

Art.5.4.1 Hauteur à la corniche*

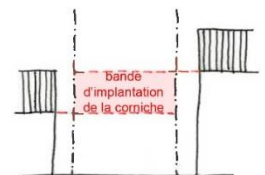
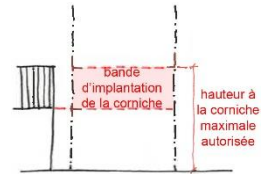
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 11,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

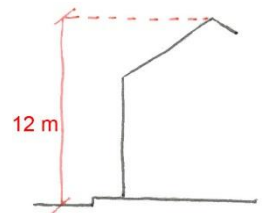
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines.



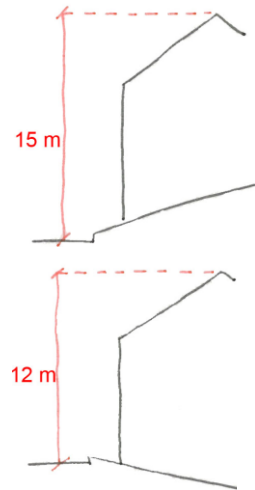
Art.5.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;

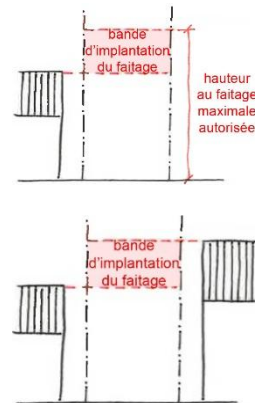


- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

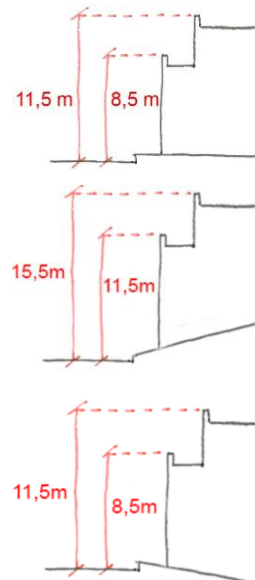
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au faîtage* maximale autorisée définie ci-après ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sise sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), le faîtage* est édifié à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les faîtages* des constructions principales* voisines.



Art.5.4.3 Hauteur à l'acrotère*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs à l'acrotère* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur à l'acrotère* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 15,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait* ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.



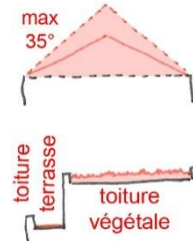
Art.5.5 Toiture

Art.5.5.1 Forme de toiture

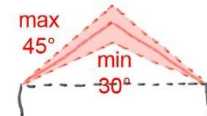
La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.
- Les toitures arrondies.



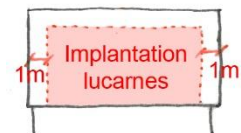
Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », Pour les constructions principales* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d'un faîte ne peut pas dépasser 16,00 m. Dans le cas d'un immeuble dont la longueur est supérieure à 16,00 m, les faitages doivent être interrompus par une différence de niveau de 0,50 m.



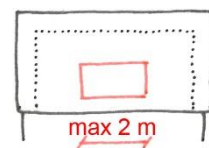
Art.5.5.2 Ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

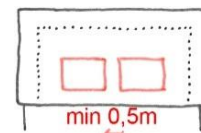
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



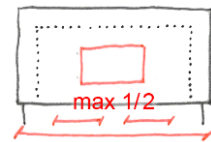
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 0,50 m.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



Art.5.5.3 Matériaux

Les toitures des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent être recouvertes d'ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes.

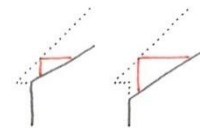
Art.5.5.4 Avant-toits

Les avant-toits des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG peuvent avoir une saillie maximale de 0,20m.

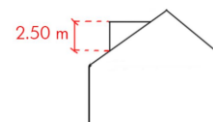


Art.5.5.5 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes* et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



Les lucarnes* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne* par rapport au pan de la toiture.



Art.5.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ;
- Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.

- Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art.5.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les stationnements requis d'après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent.

En cas d'impossibilité d'aménager les stationnements requis sur la même parcelle*, le bourgmestre peut autoriser leur aménagement dans un rayon de 300 m.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.5.8 Dépendances*

Art.5.8.1 Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.
- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.5.8.2 Car-ports*

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.

- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

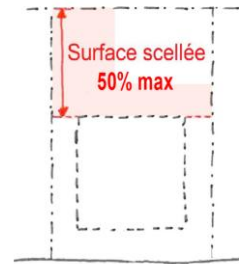
Art.5.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.5.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 50 % des marges de recul* arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées*.



Art.6. Quartier existant MIX-r

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-r » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

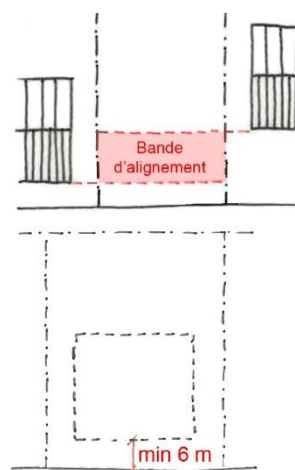
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions* hors sol et sous-sol*	Type de construction	isolées ou groupées		
	Bande de construction*	22,00 m		
	Profondeur des constructions*	Max 16,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions*	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Max 1 + 1 logement* intégré*		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

Art.6.1 Reculs* des constructions*

Art.6.1.1 Recul* avant des constructions*

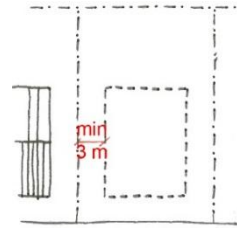
Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 6,00 m minimum ;

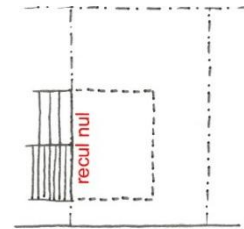


Art.6.1.2 Recul* latéral des constructions*

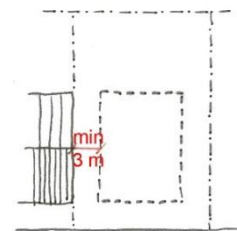
Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.



Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, la nouvelle construction peut s'y accoler.

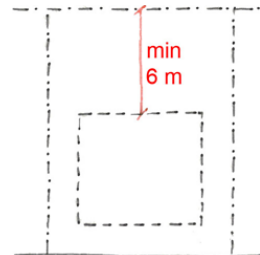


Dans le cas d'une construction* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.



Art.6.1.3 Recul* arrière des constructions*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 6,00 m minimum.



Art.6.2 Type et implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

Art.6.2.1 Type des constructions*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Art.6.2.2 Bande de construction*

La bande de construction* est de 22,00 m au maximum.

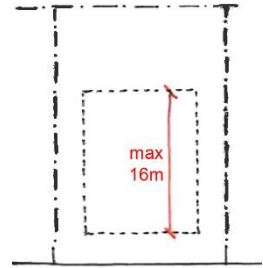
Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



Art.6.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Pour les constructions principales* la profondeur* maximale est de 16,00 m.

Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m



Art.6.2.4 Constructions* en deuxième position

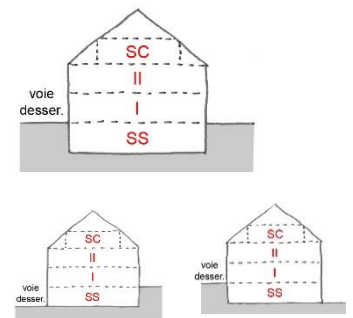
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction* d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

Art.6.3 Niveaux*

Pour les constructions principales* :

- Le nombre de niveaux pleins* est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique* ;
- Le nombre maximum de niveaux* en sous-sol* est 1.

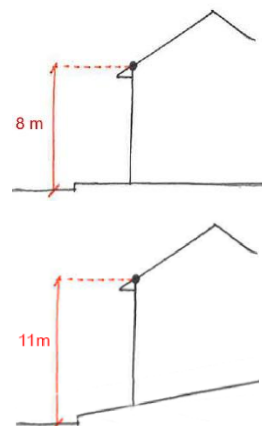


Art.6.4 Hauteur des constructions*

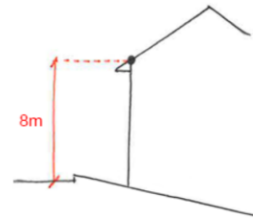
Art.6.4.1 Hauteur à la corniche*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 11,00 m au maximum.

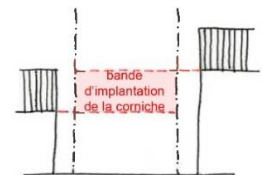
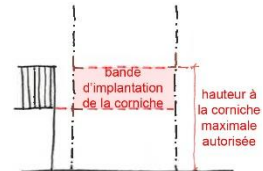


- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante* pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

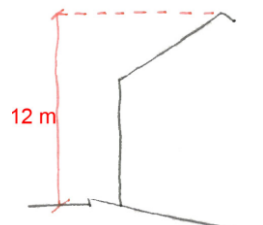
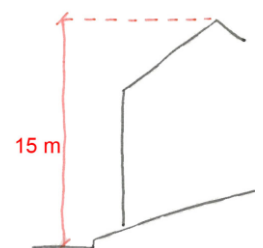
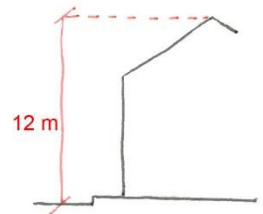
- lorsque la construction* projetée s'inscrit à côté d'une construction* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines.



Art.6.4.2 Hauteur au faîtage*

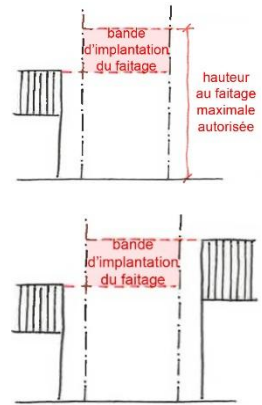
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

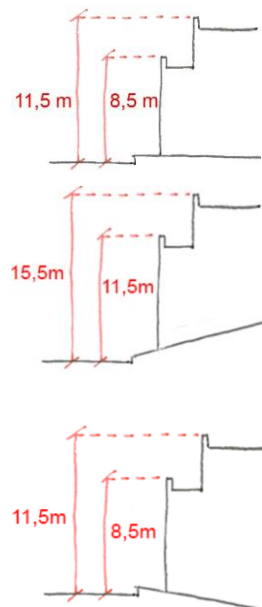
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au faîtage* maximale autorisée définie ci-après ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sise sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), le faîtage* est édifié à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les faîtages* des constructions principales* voisines.



Art.6.4.3 Hauteur à l'acrotère*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs à l'acrotère* suivantes :

- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : Pour les constructions principales* la hauteur à l'acrotère* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 15,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait* ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 11,50 m au maximum pour l'acrotère* de l'étage en retrait*.



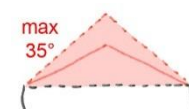
Art.6.5 Toiture

Art.6.5.1 Forme de toiture

La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

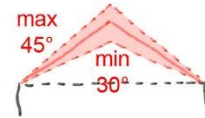
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.



- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.
- Les toitures arrondies.



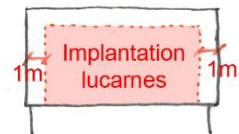
Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », Pour les constructions principales* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d'un faîte ne peut pas dépasser 16,00 m. Dans le cas d'un immeuble dont la longueur est supérieure à 16,00 m, les faîtages doivent être interrompus par une différence de niveau de 0,50 m.



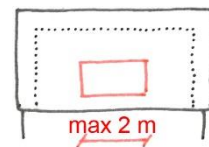
Art.6.5.2 Ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

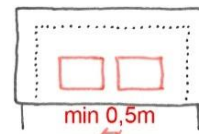
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



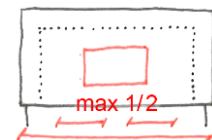
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 0,50 m.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



Art.6.5.3 Matériaux

Les toitures des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent être recouvertes d'ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes.

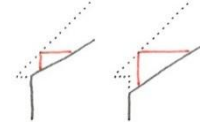
Art.6.5.4 Avant-toits

Les avant-toits des constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » selon le PAG peuvent avoir une saillie maximale de 0,20m.

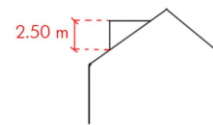


Art.6.5.5 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes* et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



Les lucarnes* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne* par rapport au pan de la toiture.



Art.6.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est de 1 + 1 logement* intégré*.

Art.6.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les stationnements requis d'après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.6.8 Dépendances*

Art.6.8.1 Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.
- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.6.8.2 Car-ports*

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.6.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art.6.9 Construction à usage agricole

Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

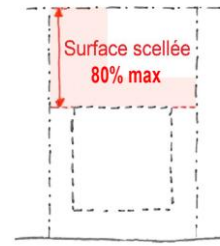
- Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- Leur hauteur maximale est de 12,00 m ;
- Les toitures doivent avoir des pentes* comprises entre 10° et 35°;
- Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- Les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;

- L'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

Art.6.10 Espace libre des parcelles

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 80 % des marges de recul* arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées*.



Art.7. Quartier existant BEP

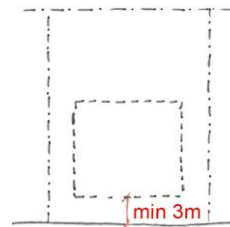
Résumé des principales prescriptions du quartier existant « BEP » pour les nouvelles Constructions* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »
Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00 m
	Recul* latéral	Min 2,50 m
	Recul* arrière	Min 5,00 m
Type et implantation des constructions*		En fonction des besoins
Niveaux*		Max 4 niveaux pleins*
Hauteur des constructions*		Max 16,00 m
Nombre d'unités de logement*		Max 14 logements*
Emplacements de stationnement		En fonction des besoins

Art.7.1 Reculs* des constructions*

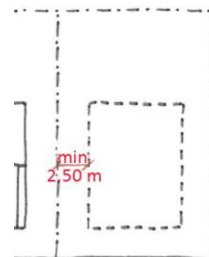
Art.7.1.1 Recul* avant des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées en Recul* avant minimum de 3,00m.



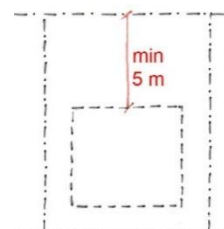
Art.7.1.2 Recul* latéral des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées en Recul* latéral minimum de 2,50m.



Art.7.1.3 Recul* arrière des constructions*

Le recul*arrière des constructions principales* est de 5,00 m minimum.



Art.7.2 Type de constructions

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Art.7.3 Implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

Art.7.3.1 Bande de construction*

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

Art.7.3.2 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

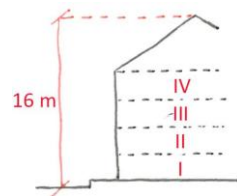
La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

Art.7.3.3 Construction en deuxième position

Les constructions* en deuxième position sont autorisées si l'accès pour les services de secours est garanti.

Art.7.4 Niveaux* et hauteurs des constructions*

La hauteur ne peut excéder 16,00m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



Art.7.5 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, Le nombre d'unités de logement* est limité à 14.

Les unités de commerce et de service équivalent à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unités.

En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, Le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

Art.7.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés en dehors des parcelles se rapportant aux constructions*.

Art.8. Quartier existant REC

Résumé des prescriptions du quartier existant « REC » pour les nouvelles constructions* à titre indicatif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « REC »
Reculs* des constructions	En fonction des besoins
Type et implantation des constructions*	Isolée ou groupée
Niveaux*	Max 1 niveau* plein
Hauteur des constructions*	Max 4,50 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

Art.8.1 Reculs* des constructions*

Les reculs* des constructions principales* sur les limites de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins.

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

Les constructions* doivent être implantées de manière isolée ou groupée.

Art.8.3 Niveaux*

Le nombre de niveau des constructions* est de 1 maximum.



Art.8.4 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est de 4,50 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain, sauf en cas d'impératif fonctionnel.



Art.8.5 Nombre d'unités de logement*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

Art.8.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés en dehors des parcelles se rapportant aux constructions*.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Art.9. Quartier existant JAR

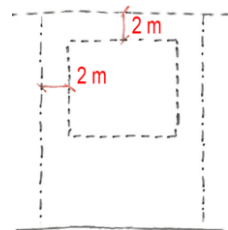
Résumé des prescriptions du quartier existant « JAR » pour les nouvelles constructions* à titre indicatif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »
Reculs* des constructions*	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions*	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m ² Profondeur* : max. 5,00 m
Niveaux*	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions*	Max 3,00 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

Art.9.1 Reculs* des constructions*

Les constructions* sont à implanter avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*.

Un recul* inférieur à 2,00 m peut être autorisé avec un accord entre voisins*.



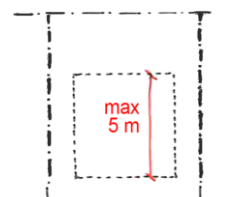
Art.9.2 Type et implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

Les constructions* doivent être implantées de manière isolée ou groupée.

Il n'est autorisé la construction* que d'un seul abri de jardin et d'une seule serre* par parcelle*.

Leur surface cumulée ne peut excéder 24,00 m².

La profondeur* maximale est de 5,00 m.



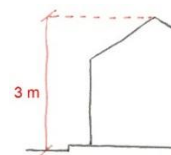
Art.9.3 Niveaux*

Le nombre de niveau des constructions* est de 1 maximum.



Art.9.4 Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions* est de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.



Art.9.5 Nombre d'unités de logement*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

Art.9.6 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés en dehors des parcelles se rapportant aux constructions*.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

Titre 3. Prescriptions communes à tous les quartiers

Art.10. Construction sur une même parcelle

Dans les quartiers existants HAB-1, « Um Steen », MIX-v et MIX-r, une seule construction principale* est autorisée par parcelle*.

En cas de transformation ou de démolition/reconstruction* d'une construction principale* existante sans changement d'affectation, l'implantation des constructions principales*, sur une même parcelle* ou enclavées, peut être conservée.

Des constructions* classées comme construction à conserver ou gabarit d'une construction existante à préserver dans le PAG, ne servant pas au séjour prolongé et de bonne qualité architecturale, historique, peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé* soient remplies.

Art.11. Lotissement

Une demande de lotissement* ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum de :
 - 4 ares situés en zone Quartier Existant pour une maison unifamiliale* isolée ;
 - 3,5 ares situés en zone Quartier Existant pour une maison unifamiliale* jumelée ou une maison unifamiliale* en bande ;
 - 3 ares situés en zone Quartier Existant par logement* dans une construction plurifamiliale* ;
 - 3,5 ares situés en zone Quartier Existant « Um Steen » par logement*.
- La longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins 6,00 m ;
- Si un lot* comporte une construction* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction* de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- Tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Art.12. Dispositions dérogatoires

Art.12.1 Construction existante ne respectant pas les prescriptions du PAPOE

Les autres constructions* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone, sauf pour les cas suivants :

Prescriptions communes à tous les quartiers

- Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale.
- Dans le cas d'une rénovation* sans changement d'affectation, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante peuvent être maintenues même si elles diffèrent des prescriptions du PAP-QE de la zone. Dans le cas d'une rénovation* avec changement d'affectation, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante doivent se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.
- Dans le cas d'une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une construction* similaire à la construction* préexistante.
- Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, les marges de Recul* imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de Recul* est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle* privée.
- Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, une augmentation de la Hauteur à la Corniche* et de la hauteur au faîtage* de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.
- Les constructions* existantes ne respectant pas La bande de construction* peuvent réaliser des travaux d'agrandissement de la construction principale* dérogeant à La bande de construction* tout en respectant les dispositions concernant les profondeurs* de construction et les reculs*.
- Dans le cas d'une reconstruction*, la nouvelle construction* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Art.12.2 Terrains en zone urbanisée inconstructibles

Dans le cas où par la stricte application des dispositions dimensionnelles, des constructions* voisines ou des dimensions parcellaires rendent impropres à la construction* une parcelle* libre considérée comme place à bâtir, le bourgmestre peut, exceptionnellement et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant Les reculs* des constructions* par rapport aux limites et les espaces libres des parcelles*.

Art.12.3 Accolement à une construction existante

Afin d'assurer un accolement harmonieux à une construction existante, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la hauteur de corniche*, à la hauteur au faîtage* et à la hauteur aux acrotères*.

Titre 4. Définitions

Abris de jardin

On entend par abris de jardin une construction faisant office de débarras à l'extérieur.

Accord entre voisins*

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes). Cet accord doit être traduit dans un acte notarié, avant la délivrance de l'autorisation de bâtir, pour être lié au fonds auquel il se rapporte et constituer alors une servitude*.

Acrotère* (RGD 2017)

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

Avant-corps (RGD 2017)

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 1 mètre.

Bande de construction* (RGD 2017)

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 (RGD 2017)

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.

Changement du mode d'affectation (RBVS Type)

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Clôture (RGD 2017)

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 (RGD 2017)

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

Construction (RGD 2017)

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

Construction principale

On entend par Constructions* principale toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Dépendance (RGD 2017)

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..

Etage en retrait (RGD 2017)

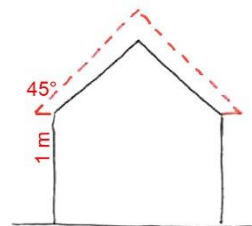
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage* (RGD 2017)

On entend par faite 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.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de Corniche* maximale théorique formant une saillie de 1,00 m.



Hauteur à la corniche* (RGD 2017)

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*.

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* (RGD 2017)

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 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.

Hauteur au faitage

On entend par Hauteur au Faîtage* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le faitage*, mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personnes* donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faitage* 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 de toiture

On entend par hauteur de toiture la différence d'altitude entre la Corniche* et le faitage*, mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personnes* donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur de toiture est mesurée individuellement pour chaque volume.

Ilot (RGD 2017)

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

Limite de surface constructible (RGD 2017)

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* (RGD 2017)

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 (RGD 2017)

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

Logement* intégré (RGD 2017)

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.

Lot (RGD 2017)

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

Lotissement*

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

Lucarne

On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

Maison bi-familiale (RGD 2017)

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

Maison en bande (RGD 2017)

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

Maison jumelée (RGD 2017)

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

Maison plurifamiliale (RGD 2017)

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

Maison unifamiliale (RGD 2017)

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 (RGD 2017)

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.

Définitions

Nombre d'étages (RGD 2017)

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

Nombre de niveaux* (RGD 2017)

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* (RGD 2017)

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 (RGD 2017)

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* (RGD 2017)

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS2018)

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

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

Profondeur de construction (RGD 2017)

On entend par profondeur* de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière. Dans le cas de Constructions* composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur* de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul* (RGD 2017)

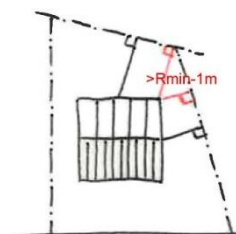
Le recul* constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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.

Dans le présent règlement, on entend aussi par Recul* la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

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 l'alignement de la voirie.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, Le recul* des constructions* destinées au séjour prolongé de personnes est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, Le recul* des constructions* destinées au séjour prolongé de personnes ne peut pas être inférieur au Recul* minimal de plus d'1,00 m.



Revêtement perméable (RBVS TYPE)

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

Saillie (RBVS TYPE)

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes, notamment les enseignes, Corniche*s, Acrotère*s, auvents
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture

Serre

On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l'abri l'hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.

Servitude

Obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de propriété, dans un but d'intérêt public ou d'intérêt commun.

Studio (RBVS TYPE)

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

Surface scellée (RGD 2017)

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Tabatière

On entend par tabatière une baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant pour donner du jour à un comble, et fermé par un battant vitré. La tabatière n'est pas une fenêtre. (Baie type « velux »).

Terrain à bâtir net (RGD 2017)

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur* à partir du domaine public* et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 12%.

Les terrains en pente* sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente*, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse (RGD 2017)

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.

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

Transformation d'une construction (RBVS TYPE)

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

Unité d'exploitation dans une construction (RBVS TYPE)

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

Voie carrossable (RBVS TYPE)

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

Voie desservante* (RGD 2017)

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

PAP « Quartiers existants » – Partie écrite

Suivi des modifications

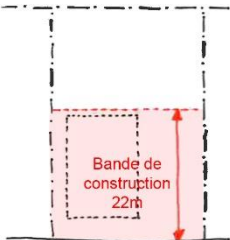
Le tableau ci-après reprend les articles ayant fait l'objet de modifications ponctuelles et comporte, dans une dernière colonne, l'identification des erreurs matérielles relevées dans la version coordonnée de la partie écrite, notamment celle accompagnant le dossier soumis à la procédure lors de la dernière modification ponctuelle

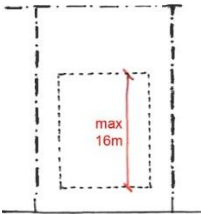
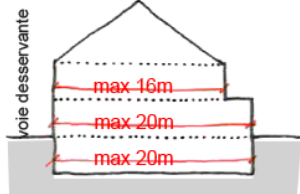
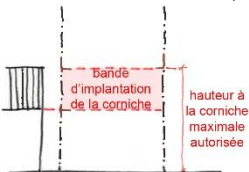
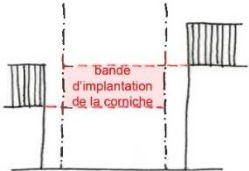
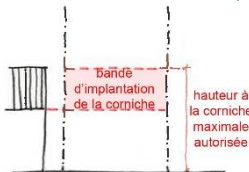
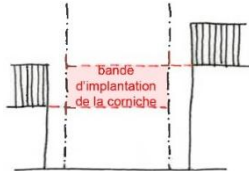
Rouge : texte ajouté

Barré : texte supprimé

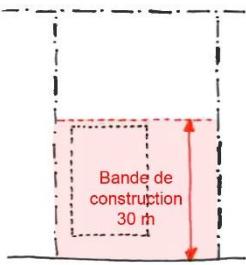
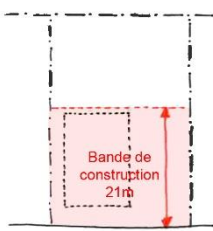
Bleu / ~~bleu barré~~ : erreurs présentes dans la version coordonnée : texte ajouté ou modifié / texte supprimé (manquant)

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
Art 2.1 Contexte réglementaire			
Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Préizerdaul par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Les notions principales, identifiées par un astérisque (*), sont définies à la fin du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ».	Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Préizerdaul par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Les notions principales*, identifiées par un astérisque (*), sont définies à la fin du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ». Dans le cas d'une mise à jour du PCN à la suite d'un mesurage validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie aux endroits où le zonage du PAG est superposé à une limite de parcelle, les discordances du zonage du PAG est à reconsidérer suivant les nouvelles limites parcellaires établies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.		
Art 3 Quartier existant HAB-1			

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C		MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C		MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C		Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure																																																																																																																												
<table><tr><th colspan="2" rowspan="3">Type de prescription</th><th colspan="3">Prescriptions du quartier existant HAB-1</th></tr><tr><th rowspan="2">Terrains plats</th><th colspan="2">Terrains en fortes pentes*</th></tr><tr><th>Contrehaut de la voie desservante*</th><th>Contrebas de la voie desservante*</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Avant</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td>Latéral</td><td colspan="3">0,00m ou min 3,00 m</td></tr><tr><td>Arrière</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td rowspan="3">Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol</td><td>Type de construction</td><td colspan="3">Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées</td></tr><tr><td>Bande de construction*</td><td colspan="3">22,00 m</td></tr><tr><td>Profondeur* des constructions</td><td colspan="3">Max 16,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre de niveaux*</td><td colspan="3">Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*</td></tr><tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td>Corniche*</td><td>Max 8,00 m</td><td>Max 11,00 m</td><td>Max 8,00 m</td></tr><tr><td>Faîtage*</td><td>Max 12,00 m</td><td>Max 15,00 m</td><td>Max 12,00 m</td></tr><tr><td>Acrotère*</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d'unités de logement*</td><td colspan="3">Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td colspan="3">Sur la même parcelle*</td></tr></table>		Type de prescription		Prescriptions du quartier existant HAB-1			Terrains plats	Terrains en fortes pentes*		Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*	Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m			Latéral	0,00m ou min 3,00 m			Arrière	Min 6,00 m			Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées			Bande de construction*	22,00 m			Profondeur* des constructions	Max 16,00 m			Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*			Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements			Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*			<table><tr><th colspan="2" rowspan="3">Type de prescription</th><th colspan="3">Prescriptions du quartier existant HAB-1</th></tr><tr><th rowspan="2">Terrains plats</th><th colspan="2">Terrains en fortes pentes*</th></tr><tr><th>Contrehaut de la voie desservante*</th><th>Contrebas de la voie desservante*</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Avant</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td>Latéral</td><td colspan="3">0,00m ou min 3,00 m</td></tr><tr><td>Arrière</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td rowspan="3">Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol</td><td>Type de construction</td><td colspan="3">Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées</td></tr><tr><td>Bande de construction*</td><td colspan="3">22,00 30,00 m</td></tr><tr><td>Profondeur* des constructions</td><td colspan="3">Max 16,00 m 1^{er} niveau plein : Max 20,00 m Étages : Max 16,00 m Niv. En sous-sol : Max 20,00 m Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*</td></tr><tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td>Corniche*</td><td>Max 8,00 m</td><td>Max 11,00 m</td><td>Max 8,00 m</td></tr><tr><td>Faîtage*</td><td>Max 12,00 m</td><td>Max 15,00 m</td><td>Max 12,00 m</td></tr><tr><td>Acrotère*</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d'unités de logement*</td><td colspan="3">Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements Toute construction : Max. 1 logement intégré* par unité de logement* Constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td colspan="3">Sur la même parcelle*</td></tr></table>		Type de prescription		Prescriptions du quartier existant HAB-1			Terrains plats	Terrains en fortes pentes*		Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*	Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m			Latéral	0,00m ou min 3,00 m			Arrière	Min 6,00 m			Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées			Bande de construction*	22,00 30,00 m			Profondeur* des constructions	Max 16,00 m 1 ^{er} niveau plein : Max 20,00 m Étages : Max 16,00 m Niv. En sous-sol : Max 20,00 m Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*			Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements Toute construction : Max. 1 logement intégré* par unité de logement* Constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités			Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*						
Type de prescription				Prescriptions du quartier existant HAB-1																																																																																																																														
				Terrains plats	Terrains en fortes pentes*																																																																																																																													
		Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*																																																																																																																															
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m																																																																																																																																
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m																																																																																																																																
	Arrière	Min 6,00 m																																																																																																																																
Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées																																																																																																																																
	Bande de construction*	22,00 m																																																																																																																																
	Profondeur* des constructions	Max 16,00 m																																																																																																																																
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*																																																																																																																																
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m																																																																																																																														
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m																																																																																																																														
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m																																																																																																																														
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements																																																																																																																																
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*																																																																																																																																
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant HAB-1																																																																																																																																
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*																																																																																																																															
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*																																																																																																																														
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m																																																																																																																																
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m																																																																																																																																
	Arrière	Min 6,00 m																																																																																																																																
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées																																																																																																																																
	Bande de construction*	22,00 30,00 m																																																																																																																																
	Profondeur* des constructions	Max 16,00 m 1 ^{er} niveau plein : Max 20,00 m Étages : Max 16,00 m Niv. En sous-sol : Max 20,00 m Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*																																																																																																																																
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m																																																																																																																														
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m																																																																																																																														
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m																																																																																																																														
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements Toute construction : Max. 1 logement intégré* par unité de logement* Constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités																																																																																																																																
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*																																																																																																																																
Art 3.2.2. Bande de construction																																																																																																																																		
La bande de construction* est de 22,00 m au maximum. Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*. 		La bande de construction* est de 22,00 30,00 m au maximum. Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.																																																																																																																																
Art 3.2.3. Profondeur* de la construction* hors-sol et sous-sol																																																																																																																																		
Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1 ^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m. Pour les constructions principales*, la profondeur maximale est de 16,00 m.		Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1 ^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m. Pour les constructions principales*, la profondeur maximale est de 16,00 m — les profondeurs autorisées sont les suivantes : – La profondeur maximale du premier niveau plein est de 20,00 m ; – La profondeur maximale des étages est de 16,00 m ;																																																																																																																																

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
	– La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au niveau supérieur doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse. 		
Art 3.4.1. Hauteur à la corniche			
[...] Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes : – lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;  – lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines. 			[...] Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes : – lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;  – lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines. 
Art 3.6. Nombre d'unités de logement		Art 3.6. Nombre d'unités de logement	

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ; – 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ; – 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités. – Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale. – Pour les constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ; – 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ; Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ; – 1 logement par 3 ares de surface de parcelle en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ; – Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale. – Pour les constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.
Art 3.8.3. Autres dépendances			
– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².	– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².		

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
Art 4.2.2. Bande de construction			
La bande de construction* est de 30,00 m au maximum. Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*. 			La bande de construction* est de 21,00 m au maximum. Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*. 
Art 4.6. Nombre d'unités de logement			
Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 3,50 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant « Um Steen », sans dépasser les 3 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 3,50 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant « Um Steen », sans dépasser les 3 unités. – Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.		
Art 4.8.1. Garages			
– Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*. – Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*. – Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.			– Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*. – Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*. – Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
Art 4.8.2. Car-ports			
– Les car-ports* doivent avoir un recul avant minimum de 1,00m. – Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale. – Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*. – Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.			– Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m. – Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale. – Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*. – Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
Art 4.8.3. Autres dépendances			
– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m² par parcelle.	– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m². – Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*. – Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m		

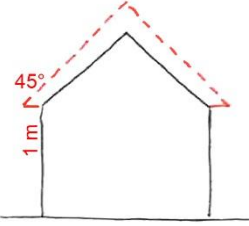
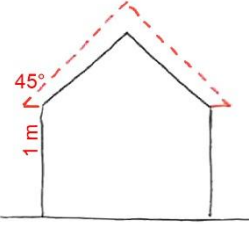
PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure																																																																																																																																				
	maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.																																																																																																																																						
Art 5. Quartier existant MIX-v																																																																																																																																							
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Type de prescription</th><th colspan="3">Prescriptions du quartier existant MIX-v</th></tr><tr><th rowspan="2">Terrains plats</th><th colspan="2">Terrains en fortes pentes*</th></tr><tr><th></th><th>Contrehaut de la voie desservante*</th><th>Contrebas de la voie desservante*</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Avant</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td>Latéral</td><td colspan="3">0,00m ou min 3,00 m</td></tr><tr><td>Arrière</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td rowspan="3">Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol</td><td>Type de construction</td><td colspan="3">Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées</td></tr><tr><td>Bande de construction*</td><td colspan="3">30,00 m</td></tr><tr><td>Profondeur* des constructions</td><td colspan="3">Sous-sol* : 24, 00 m 1^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre de niveaux*</td><td colspan="3">Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*</td></tr><tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td>Corniche*</td><td>Max 8,00 m</td><td>Max 11,00 m</td><td>Max 8,00 m</td></tr><tr><td>Faîtage*</td><td>Max 12,00 m</td><td>Max 15,00 m</td><td>Max 12,00 m</td></tr><tr><td>Acrotère*</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d'unités de logement*</td><td colspan="3">Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td colspan="3">Sur la même parcelle*</td></tr></table>	Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v			Terrains plats	Terrains en fortes pentes*			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*	Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m			Latéral	0,00m ou min 3,00 m			Arrière	Min 6,00 m			Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées			Bande de construction*	30,00 m			Profondeur* des constructions	Sous-sol* : 24, 00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m			Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*			Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement			Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*			<table><tr><th rowspan="2">Type de prescription</th><th rowspan="3"></th><th colspan="3">Prescriptions du quartier existant MIX-v</th></tr><tr><th>Terrains plats</th><th colspan="2">Terrains en fortes pentes*</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th></th><th>Contrehaut de la voie desservante*</th><th>Contrebas de la voie desservante*</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Avant</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td>Latéral</td><td colspan="3">0,00m ou min 3,00 m</td></tr><tr><td>Arrière</td><td colspan="3">Min 6,00 m</td></tr><tr><td rowspan="3">Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol</td><td>Type de construction</td><td colspan="3">Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées</td></tr><tr><td>Bande de construction*</td><td colspan="3">30,00 m</td></tr><tr><td>Profondeur* des constructions</td><td colspan="3">Sous-sol* : 24, 00 m 1^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre de niveaux*</td><td colspan="3">Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*</td></tr><tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td>Corniche*</td><td>Max 8,00 m</td><td>Max 11,00 m</td><td>Max 8,00 m</td></tr><tr><td>Faîtage*</td><td>Max 12,00 m</td><td>Max 15,00 m</td><td>Max 12,00 m</td></tr><tr><td>Acrotère*</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m</td><td>Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d'unités de logement*</td><td colspan="3">Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement Toute construction : Max 1 logement intégré* par unité de logement*</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td colspan="3">Sur la même parcelle*</td></tr></table>	Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v			Terrains plats	Terrains en fortes pentes*					Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*	Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m			Latéral	0,00m ou min 3,00 m			Arrière	Min 6,00 m			Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées			Bande de construction*	30,00 m			Profondeur* des constructions	Sous-sol* : 24, 00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m			Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*			Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement Toute construction : Max 1 logement intégré* par unité de logement*			Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*				
Type de prescription			Prescriptions du quartier existant MIX-v																																																																																																																																				
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*																																																																																																																																				
	Contrehaut de la voie desservante*		Contrebas de la voie desservante*																																																																																																																																				
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m																																																																																																																																					
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m																																																																																																																																					
	Arrière	Min 6,00 m																																																																																																																																					
Type et implantation des constructions hors sol et sous- sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées																																																																																																																																					
	Bande de construction*	30,00 m																																																																																																																																					
	Profondeur* des constructions	Sous-sol* : 24, 00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m																																																																																																																																					
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*																																																																																																																																					
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m																																																																																																																																			
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m																																																																																																																																			
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m																																																																																																																																			
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement																																																																																																																																					
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*																																																																																																																																					
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v																																																																																																																																					
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*																																																																																																																																				
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*																																																																																																																																			
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m																																																																																																																																					
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m																																																																																																																																					
	Arrière	Min 6,00 m																																																																																																																																					
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées																																																																																																																																					
	Bande de construction*	30,00 m																																																																																																																																					
	Profondeur* des constructions	Sous-sol* : 24, 00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m																																																																																																																																					
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*																																																																																																																																					
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m																																																																																																																																			
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m																																																																																																																																			
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m																																																																																																																																			
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement Toute construction : Max 1 logement intégré* par unité de logement*																																																																																																																																					
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*																																																																																																																																					
Art 5.1. Reculs* des constructions			Art 5.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net																																																																																																																																				
Art 5.6. Nombre d'unités de logement		Art 5.6. Nombre d'unités de logement																																																																																																																																					
Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;	Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant : – 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ; – 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;																																																																																																																																				

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
– 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités. – Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.	– 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités. – Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale. – Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.	– 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ; – Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.	– 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ; – Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale. – Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités. Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.
Art 5.8.3. Autres dépendances			
– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².	– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m². – Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*. – Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrières de la		

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
	parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.		
Art 6.1. Reculs* des constructions			Art 6.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net
Art 6.2.4. Constructions* en deuxième position			Art 6.2.4. Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*
Art. 6.8.3. Autres dépendances			
– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².	– Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*. – Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m. – Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*. – Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m². – Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*. – Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain. – Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.		
Art 6.9. Construction à usage agricole			

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure																																																		
Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes : - leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ; - leur hauteur maximale est de 12,00 m ; - les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 15° et 25° ; - seules les tabatières* sont autorisées en tant qu’ouvertures dans la toiture ; - les dimensions maximales autorisées d’une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ; - les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ; - l’installation d’exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.	Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes : - Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ; - Leur hauteur maximale est de 12,00 m ; - Les toitures à deux pans sont obligatoires avec doivent avoir des pentes* comprises entre 15° et 25° 10° et 35° ; - Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu’ouvertures dans la toiture ; - Les dimensions maximales autorisées d’une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ; - Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ; - L’installation d’exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.		Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes : - Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ; - Leur hauteur maximale est de 12,00 m ; - Les toitures à un ou deux pans sont possibles avec des pentes* comprises entre 10° et 35° ; - Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu’ouvertures dans la toiture ; - Les dimensions maximales autorisées d’une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ; - Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ; - L’installation d’exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.																																																		
Art 7. Quartier existant BEP																																																					
<table><tr><th colspan="2">Type de prescription</th><th>Prescriptions du quartier existant BEP</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Recul* avant</td><td>Min 3,00m</td></tr><tr><td>Recul* latéral</td><td>Min 2,50m</td></tr><tr><td>Recul* arrière</td><td>Min 5,00m</td></tr><tr><td colspan="2">Type et implantation des constructions</td><td>En fonction des besoins</td></tr><tr><td colspan="2">Niveaux</td><td>Max 4 niveaux pleins*</td></tr><tr><td colspan="2">Hauteur des constructions</td><td>Max 16,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d’unités de logement*</td><td>Max 6</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td>En fonction des besoins</td></tr></table>	Type de prescription		Prescriptions du quartier existant BEP	Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00m	Recul* latéral	Min 2,50m	Recul* arrière	Min 5,00m	Type et implantation des constructions		En fonction des besoins	Niveaux		Max 4 niveaux pleins*	Hauteur des constructions		Max 16,00 m	Nombre d’unités de logement*		Max 6	Emplacements de stationnement		En fonction des besoins		<table><tr><th colspan="2">Type de prescription</th><th>Prescriptions du quartier « BEP »</th></tr><tr><td rowspan="3">Reculs* des constructions</td><td>Recul* avant</td><td>Min 3,00 m</td></tr><tr><td>Recul* latéral</td><td>Min 2,50 m</td></tr><tr><td>Recul* arrière</td><td>Min 5,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Type et implantation des constructions*</td><td>En fonction des besoins</td></tr><tr><td colspan="2">Niveaux*</td><td>Max 4 niveaux pleins*</td></tr><tr><td colspan="2">Hauteur des constructions*</td><td>Max 16,00 m</td></tr><tr><td colspan="2">Nombre d’unités de logement*</td><td>Max 6 14 logements*</td></tr><tr><td colspan="2">Emplacements de stationnement</td><td>En fonction des besoins</td></tr></table>	Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »	Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00 m	Recul* latéral	Min 2,50 m	Recul* arrière	Min 5,00 m	Type et implantation des constructions*		En fonction des besoins	Niveaux*		Max 4 niveaux pleins*	Hauteur des constructions*		Max 16,00 m	Nombre d’unités de logement*		Max 6 14 logements*	Emplacements de stationnement		En fonction des besoins	
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant BEP																																																			
Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00m																																																			
	Recul* latéral	Min 2,50m																																																			
	Recul* arrière	Min 5,00m																																																			
Type et implantation des constructions		En fonction des besoins																																																			
Niveaux		Max 4 niveaux pleins*																																																			
Hauteur des constructions		Max 16,00 m																																																			
Nombre d’unités de logement*		Max 6																																																			
Emplacements de stationnement		En fonction des besoins																																																			
Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »																																																			
Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00 m																																																			
	Recul* latéral	Min 2,50 m																																																			
	Recul* arrière	Min 5,00 m																																																			
Type et implantation des constructions*		En fonction des besoins																																																			
Niveaux*		Max 4 niveaux pleins*																																																			
Hauteur des constructions*		Max 16,00 m																																																			
Nombre d’unités de logement*		Max 6 14 logements*																																																			
Emplacements de stationnement		En fonction des besoins																																																			
Art 7.1. Reculs* des constructions*			Art 7.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net																																																		
Art 7.2. Type de constructions			Art 7.2. Type et implantations des constructions* hors-sol et sous-sol*																																																		
Art 7.3. Implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*			Art 7.3. Niveaux* et hauteur des constructions*																																																		
Art 7.5. Nombre d’unités de logement		Art 7.5. Nombre d’unités de logement																																																			
Par parcelle*, le nombre d’unités de logement* est limité à 6.		Par parcelle*, Le nombre d’unités de logement* est limité à 6 14 .																																																			

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure																												
Les unités de commerce et de service équivalent à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unités. En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.		Les unités de commerce et de service équivalent à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unités. En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, Le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.																													
Art 8 Quartier existant REC																															
Résumé des prescriptions du quartier existant « REC » pour les nouvelles constructions* à titre indicatif : [...]			Prescriptions du quartier existant REC à titre récapitulatif et non exhaustif : [...]																												
Art 8.1. Reculs* des constructions			Art 8.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net																												
Art 9. Quartier existant JAR																															
<table><tr><th>Type de prescription</th><th>Prescriptions du quartier existant JAR</th></tr><tr><td>Reculs* des constructions</td><td>Min 2,00 m</td></tr><tr><td>Type et implantation des constructions</td><td>Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m</td></tr><tr><td>Niveaux</td><td>Max 1 niveau plein*</td></tr><tr><td>Hauteur des constructions</td><td>Max 3,00 m</td></tr><tr><td>Nombre d'unités de logement*</td><td>0</td></tr><tr><td>Emplacements de stationnement</td><td>Possible à l'extérieur</td></tr></table>	Type de prescription	Prescriptions du quartier existant JAR	Reculs* des constructions	Min 2,00 m	Type et implantation des constructions	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m	Niveaux	Max 1 niveau plein*	Hauteur des constructions	Max 3,00 m	Nombre d'unités de logement*	0	Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur			<table><tr><th>Type de prescription</th><th>Prescriptions du quartier « JAR »</th></tr><tr><td>Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net</td><td>Min 2,00 m</td></tr><tr><td>Type et implantation des constructions*</td><td>Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m</td></tr><tr><td>Niveaux*</td><td>Max 1 niveau plein</td></tr><tr><td>Hauteur des constructions*</td><td>Max 3,50 m</td></tr><tr><td>Nombre d'unités de logement*</td><td>0</td></tr><tr><td>Emplacements de stationnement</td><td>Possible à l'extérieur</td></tr></table>	Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »	Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m	Type et implantation des constructions*	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m	Niveaux*	Max 1 niveau plein	Hauteur des constructions*	Max 3,50 m	Nombre d'unités de logement*	0	Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur
Type de prescription	Prescriptions du quartier existant JAR																														
Reculs* des constructions	Min 2,00 m																														
Type et implantation des constructions	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m																														
Niveaux	Max 1 niveau plein*																														
Hauteur des constructions	Max 3,00 m																														
Nombre d'unités de logement*	0																														
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur																														
Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »																														
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m																														
Type et implantation des constructions*	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m																														
Niveaux*	Max 1 niveau plein																														
Hauteur des constructions*	Max 3,50 m																														
Nombre d'unités de logement*	0																														
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur																														
Art 9.1 Reculs* des constructions			Art 9.1 Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net																												
Art 10 Constructions sur une même parcelle			Art 10 Construction sur la même parcelle																												
Titre 4 Définitions																															
Avant-corps* (RGD 2017) 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 1 mètre.			Avant-corps* (RGD 2017) 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.																												
Construction principale*			Construction principale*																												

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
On entend par construction principale* toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes*.			On entend par Constructions* principale, une construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
Gabarit théorique Le gabarit théorique* de la construction destinée au séjour prolongé de personnes* est établi à 45° sur la ligne de corniche* maximale théorique formant une saillie* de 1,00 m. 			Gabarit théorique Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de Corniche* maximale théorique formant une saillie de 1,00 ↔ 
Hauteur à la corniche* (RGD 2017) 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*. 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 la corniche* (RGD 2017) 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 destinée au séjour prolongé de personnes 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* (RGD 2017) 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 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.			Hauteur à l'acrotère* (RGD 2017) 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 destinée au séjour prolongé de personnes 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

PAP QE approuvé lors de la refonte générale du PAG Réf 18641/121C	MOPO PAP QE en 2023 Réf 19564/121C	MOPO PAP QE en cours Réf 20197/121C	Partie écrite coordonnée – version mise en procédure Différence avec documents approuvés et la version coordonnée accompagnant la MOPO en cours de procédure
			hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Terrain en forte pente On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur* à partir du domaine public* et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 12%. Les terrains en pente* sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente*, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.			Terrain en forte pente On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur* à partir du domaine public* et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 12%. Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, la commune peut demander un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale de Préizerdaul

Modification ponctuelle PAP QE

Version du 8 mai 2026

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Introduction..... 4

B. Projet de MOPO PAP QE.....5

B.1. Partie écrite..... 5

B.2. Plan de délimitation 7

C. Liste des erreurs matérielles.....8

Annexes

- Version coordonnée PAP QE
- Tableau de suivi de modifications ponctuelles et repérage d’erreurs matérielles dans la partie écrite du PAP QE coordonnée de la version mise en procédure
- Avis de la Cellule d’évaluation
- Protocole de conformité GML

Préambule

Objet :	Modification ponctuelle du PAP QE de la commune de Préizerdaul
	Réf. : 20197/121C
Commune :	Préizerdaul
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale de Préizerdaul 3, rue de la Mairie L-8606 Bettborn
Dates :	Avis Cellule d'Evaluation : 24/04/2026 Vote du conseil communal : 08/05/2026 Approbation par le ministère de l'Intérieur : __/__/20__

A. Introduction

La commune de Préizerdaul a chargé le bureau d'études Papaya d'élaborer le projet de modification ponctuelle de son Plan d'Aménagement Particulier « Quartiers existants » (PAP QE) (18641/121C) (19564/121C), approuvé selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvé par la ministre de l'Intérieur le 19/08/2021 et le 13/12/2023.

Cette modification ponctuelle concerne le PAP QE et est réalisée dans le but suivant :

- Garantir la cohérence avec la partie graphique du PAG
- Favoriser la réalisation de logements abordables.

Le plan de délimitation du PAP QE est adapté de façon à garantir la cohérence avec la partie graphique du PAG

La partie écrite du PAP QE a été adaptée aux articles 3.6, 5.6 et 7.5, relatif au nombre d'unités de logement, afin d'augmenter le nombre maximum de logements abordables autorisés dans les quartiers existants HAB-1, MIX-v et BEP.

Il a été constaté que la version coordonnée de la partie écrite du PAP QE, jointe au dossier lors de la mise en procédure, comportait plusieurs erreurs. Celles-ci ont été rectifiées dans la version coordonnée accompagnant le présent dossier (voir point C).

L'ensemble des corrections est répertorié dans un tableau en annexe, qui présente la version approuvée lors de la refonte du PAG, reprend toutes les modifications ponctuelles intervenues depuis, ainsi que, dans une dernière colonne, les erreurs matérielles relevées dans la version coordonnée transmise lors de la saisine.

Dans son avis du 24 avril 2026, la cellule d'évaluation ne sollicite aucune adaptation du dossier.

B. Projet de MOPO PAP QE

B.1. Partie écrite

Rouge : texte ajouté

Barre : texte supprimé

3.6. Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ;

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

5.6. Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ;
- Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située ~~dans la zone~~ en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art 7. Quartier existant BEP

Résumé des principales prescriptions du quartier existant « BEP » pour les nouvelles Constructions* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »
Reculs* des constructions	Recul* avant	Min 3,00 m
	Recul* latéral	Min 2,50 m
	Recul* arrière	Min 5,00 m
Type et implantation des constructions*		En fonction des besoins
Niveaux*		Max 4 niveaux pleins*
Hauteur des constructions*		Max 16,00 m
Nombre d'unités de logement*		Max 6 14 logements*
Emplacements de stationnement		En fonction des besoins

7.5. Nombre d'unités de logement

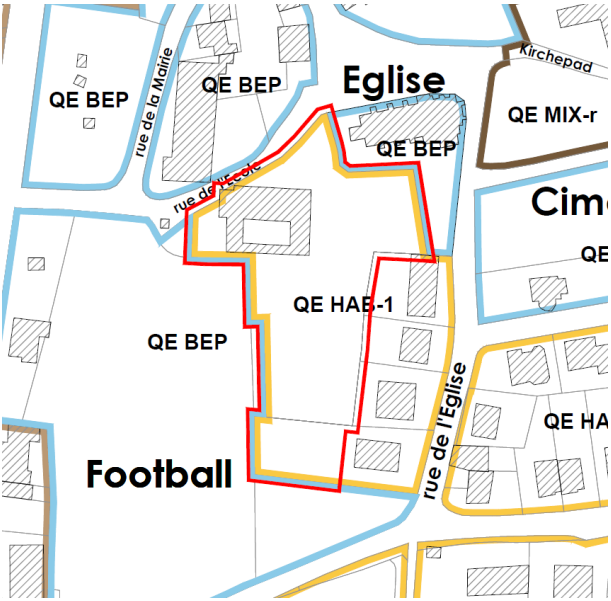
Par parcelle*, Le nombre d'unités de logement* est limité à ~~6~~ 14.

Les unités de commerce et de service équivalent à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unités.

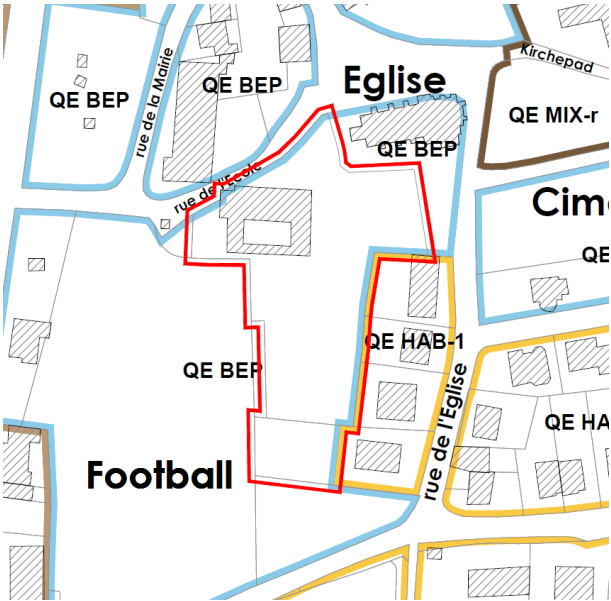
En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, Le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

B.2. Plan de délimitation

PAP QE en vigueur



PAP QE modifié



C. Liste des erreurs matérielles

Voici une liste des erreurs matérielles :

Texte coordonné – version mise en procédure
comportant des erreurs

Art 3.4.1. Hauteur à la corniche

[...]

Texte manquant

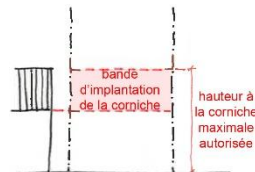
Texte coordonné – version vote

Art 3.4.1. Hauteur à la corniche

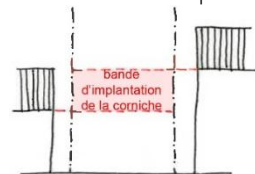
[...]

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée définie ci-dessus ;



- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée à l'intérieur de la bande d'implantation déterminée par les corniches* des constructions principales* voisines.



Art 3.6. Nombre d'unités de logement

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;

Art 3.6. Nombre d'unités de logement

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;

- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ;

Texte manquant

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art 4.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net

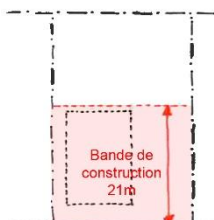
Art 4.2.1. Type de constructions

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière groupée.

Art 4.2.2. Bande de construction

La bande de construction* est de 21,00 m au maximum.

Les avant-corps doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



Art 4.8.1. Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.

- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités ;
- Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.
- Pour les constructions antérieures à 1945: 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité. Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art 4.1. Reculs* des constructions

Art 4.2.1. Type de constructions

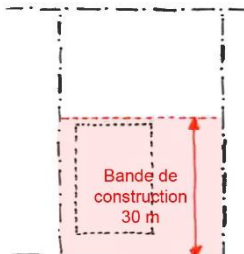
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

Art 4.2.2. Bande de construction

La bande de construction* est de 30,00 m au maximum.

Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



Art 4.8.1. Garages

- Les garages sont interdits à l'avant des constructions principales*.

- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

- Les garages implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les garages implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*.
- Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art 4.8.2. Car-ports

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle* et par rapport à la limite de la bande de construction*.
- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art 4.8.2. Car-ports

- Les car-ports* doivent avoir un recul* avant minimum de 1,00m.
- Dans la marge de recul* avant des constructions principales*, les car-ports* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
- Les car-ports* implantés à l'intérieur de la bande de construction* doivent soit respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*, soit être implantés en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.
- Les car-ports* implantés en dehors de la bande de construction* doivent respecter un recul* d'au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle*.
- Les car-ports* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.

Art 5.6. Nombre d'unités de logement

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions

Art 5.6. Nombre d'unités de logement

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions

unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;

- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités;
- Pour les constructions* antérieures à 1945: 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

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

Art 6.2.4. Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Art 6.9. Construction à usage agricole

Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- Leur hauteur maximale est de 12,00 m ;
- Les toitures à un ou deux pans sont possibles avec des pentes* comprises entre 10° et 35°;
- Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- Les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- L'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;

- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ;
- Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.
- Pour les constructions* antérieures à 1945: 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située en Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art 6.1. Reculs* des constructions

Art 6.2.4. Constructions* en deuxième position

Art 6.9. Construction à usage agricole

Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- Leur hauteur maximale est de 12,00 m ;
- Les toitures doivent avoir des pentes* comprises entre 10° et 35°;
- Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- Les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- L'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

Art 7.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art 7.2. Type et implantations des constructions* hors-sol et sous-sol*

Art 7.3. Niveaux* et hauteur des constructions*

Art 8 Quartier existant REC

Prescriptions du quartier existant REC à titre récapitulatif et non exhaustif :

[...]

Art 8.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art 9. Quartier existant JAR

Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions*	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m
Niveaux*	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions*	Max 3,50 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

Art 9.1 Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art 10 Construction sur la même parcelle

Titre 4 Définitions

Avant-corps* (RGD 2017)

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.

Construction principale*

On entend par Constructions* principale, une construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est

Art 7.1. Reculs* des constructions*

Art 7.2. Type de constructions

Art 7.3. Implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

Art 8 Quartier existant REC

Résumé des prescriptions du quartier existant « REC » pour les nouvelles constructions* à titre indicatif :

[...]

Art 8.1. Reculs* des constructions

Art 9. Quartier existant JAR

Type de prescription	Prescriptions du quartier existant JAR
Reculs* des constructions	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions	Isolée ou groupée Surface max : 24,00 m² Profondeur* : max. 5,00 m
Niveaux	Max 1 niveau plein*
Hauteur des constructions	Max 3,00 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

Art 9.1 Reculs* des constructions

Art 10 Constructions sur une même parcelle

Titre 4 Définitions

Avant-corps* (RGD 2017)

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 1 mètre.

Construction principale*

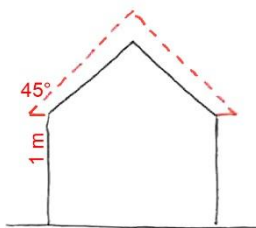
On entend par construction principale* toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes*.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique* de la construction destinée au séjour prolongé de personnes* est



établi à 45° sur la ligne de Corniche* maximale théorique formant une saillie de 1,00



Hauteur à la corniche* (RGD 2017)

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 destinée au séjour prolongé de personnes 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.

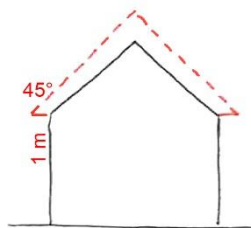
Hauteur à l'acrotère* (RGD 2017)

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 destinée au séjour prolongé de personnes 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.

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur* à partir du domaine public* et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 12%.

établi à 45° sur la ligne de corniche* maximale théorique formant une saillie* de 1,00 m.



Hauteur à la corniche* (RGD 2017)

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*.

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* (RGD 2017)

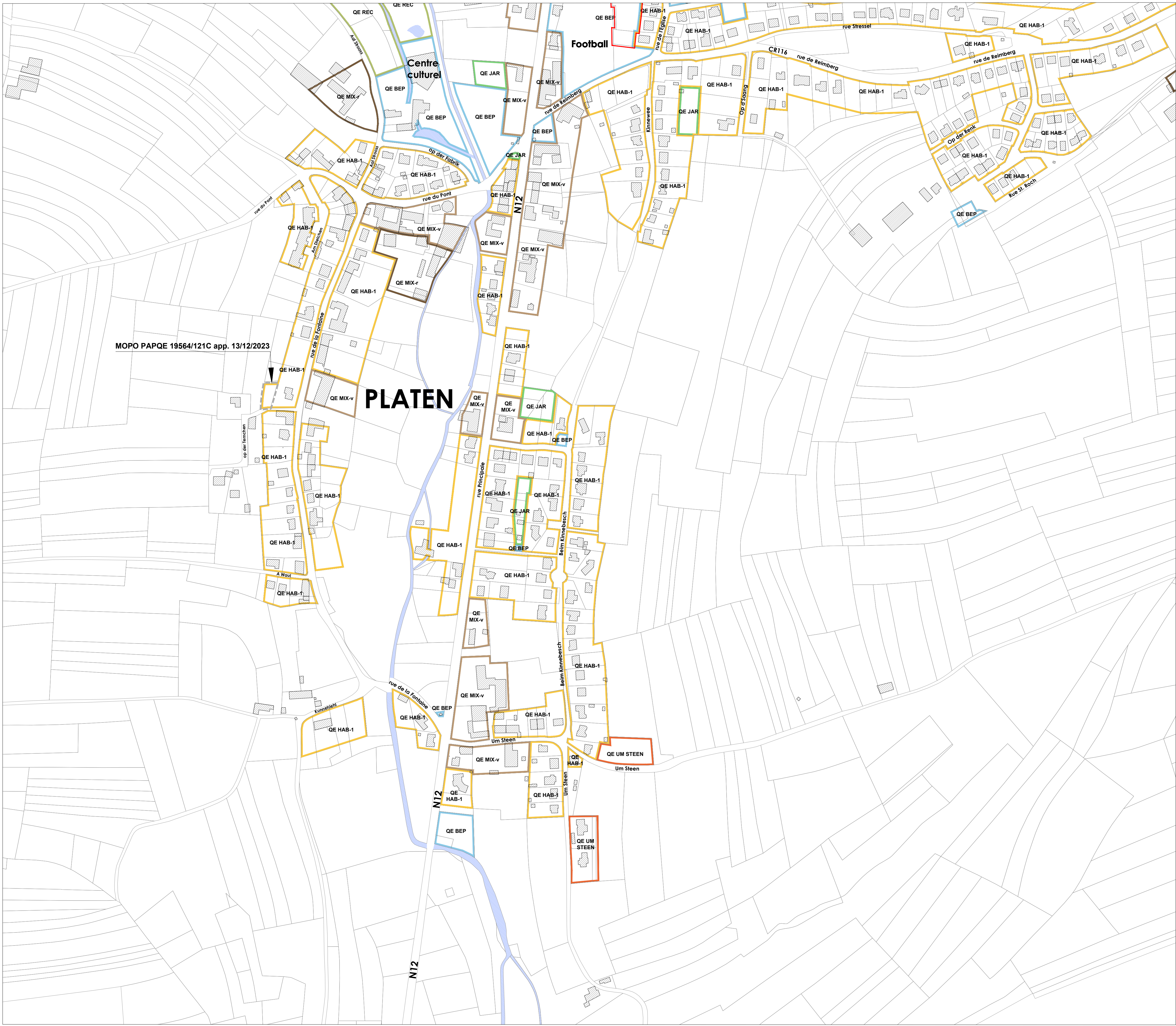
On entend par hauteur à l'acrotère* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère*, mesurée au milieu de la façade de la principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*.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

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur* à partir du domaine public* et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 12%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, la commune peut demander un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Les terrains en pente* sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente*, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.



Légende Projet d'aménagement particulier
Quartier Existant

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

Fond de plan

- Parcelle cadastrale/immeuble - PCN 2019
- Surface hydrographique
- Parcelle cadastrale modifiée sous PCN 2022
- Localisation de la modification ponctuelle
- Modifications ponctuelles approuvées

PAP "Quartier existant"

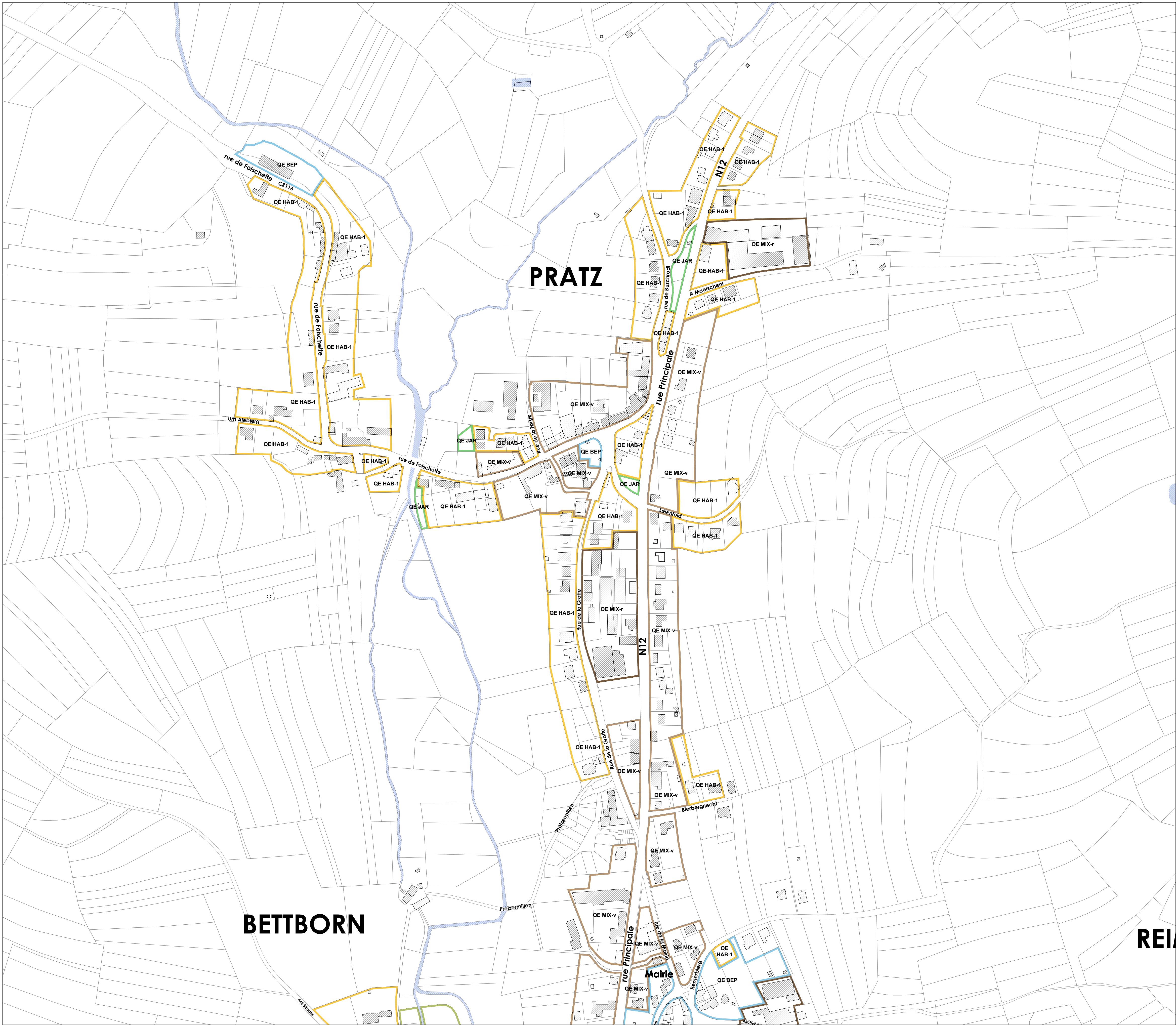
- QE HAB-1 Quartier Existant HAB-1 (Habitation)
- QE MIX-v Quartier Existant MIX-v (Mixte villageoise)
- QE Um Steen Quartier Existant Um Steen
- QE MIX-r Quartier Existant MIX-r (Mixte rurale)
- QE BEP Quartier Existant BEP (Bâtiments et équipements publics)
- QE JAR Quartier Existant JAR (Jardins familiaux)
- QE REC Quartier Existant REC (Sports et loisirs)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :
Administration Communale de Préizerdaul
3, rue de la Mairie
L-8606 Bettborn

PROJET :
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
QUARTIER EXISTANT
Plan de délimitation modifié

DATE : Mai 2026	DESSINE : -	CONTRÔLE : AG	ECHELLE : 1/2500	FORMAT : A1	DATE INDICE : 	N° INDICE :
--------------------	----------------	------------------	---------------------	----------------	-------------------	-----------------

 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette T +352 26 17 84 info@papaya.com	OBJET : PLATEN		Numéro de Projet: 756
	PLAN DE DELIMITATION COORDONNE		Numéro de plan: A'



Légende Projet d'aménagement particulier
Quartier Existant
Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

Fond de plan

- Parcelle cadastrale/immeuble - PCN 2019
- Surface hydrographique
- Parcelle cadastrale modifiée sous PCN 2022
- Localisation de la modification ponctuelle
- Modifications ponctuelles approuvées

PAP "Quartier existant"

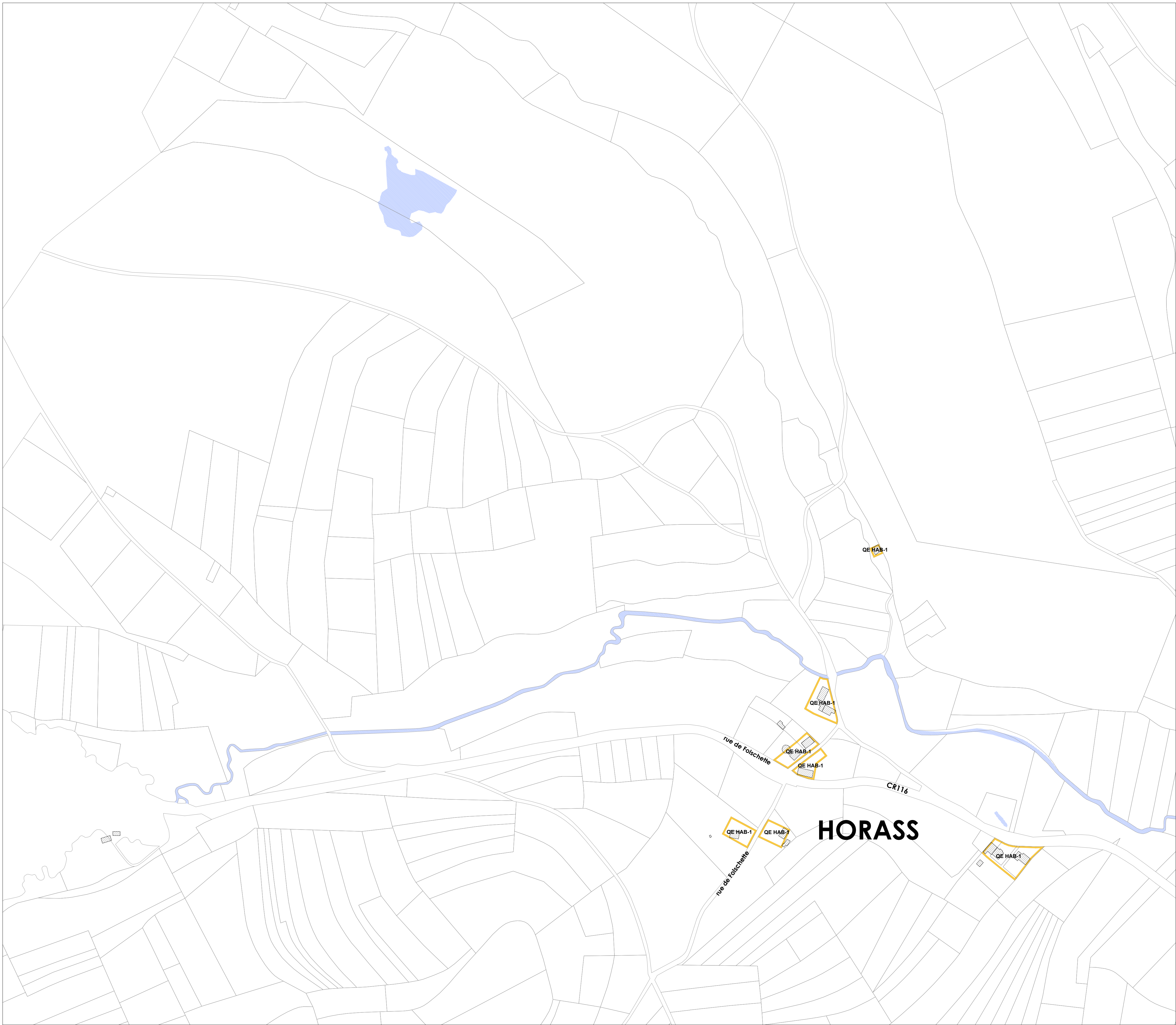
- QE HAB-1 Quartier Existant HAB-1 (Habitation)
- QE MIX-v Quartier Existant MIX-v (Mixte villageoise)
- QE Um Steen Quartier Existant Um Steen
- QE MIX-r Quartier Existant MIX-r (Mixte rurale)
- QE BEP Quartier Existant BEP (Bâtiments et équipements publics)
- QE JAR Quartier Existant JAR (Jardins familiaux)
- QE REC Quartier Existant REC (Sports et loisirs)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :
Administration Communale de Préizerdaul
3, rue de la Mairie
L-8606 Bettborn

PROJET :
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
QUARTIER EXISTANT
Plan de délimitation modifié

DATE : Mai 2026	DESSINE : -	CONTRÔLE : AG	ECHELLE : 1/2500	FORMAT : A1	DATE INDICE : 	N° INDICE :
--------------------	----------------	------------------	---------------------	----------------	-------------------	-----------------

 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette T : +352 26 17 84 info@papaya.lu	OBJET : PRATZ		Numéro de Projet : 756
	PLAN DE DELIMITATION COORDONNE		Autre numéro de projet : N° de plan : B



Légende Projet d'aménagement particulier
Quartier Existant
Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

Fond de plan

- Parcelle cadastrale/immeuble - PCN 2019
- Surface hydrographique
- Parcelle cadastrale modifiée sous PCN 2022
- Localisation de la modification ponctuelle
- Modifications ponctuelles approuvées

PAP "Quartier existant"

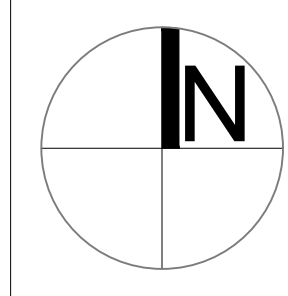
- QE HAB-1 Quartier Existant HAB-1 (Habitation)
- QE MIX-v Quartier Existant MIX-v (Mixte villageoise)
- QE Um Steen Quartier Existant Um Steen
- QE MIX-r Quartier Existant MIX-r (Mixte rurale)
- QE BEP Quartier Existant BEP (Bâtiments et équipements publics)
- QE JAR Quartier Existant JAR (Jardins familiaux)
- QE REC Quartier Existant REC (Sports et loisirs)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :
Administration Communale de Préizerdaul
3, rue de la Mairie
L-8606 Bettborn

PROJET :
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
QUARTIER EXISTANT
Plan de délimitation modifié

DATE : Mai 2026	DESSINE : -	CONTRÔLE : AG	ÉCHELLE : 1/2500	FORMAT : A1	DATE INDICE : 	N° INDICE :
--------------------	----------------	------------------	---------------------	----------------	-------------------	-----------------

 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette T : +352 26 17 84 info@papaya-green.com	OBJET : HORASS		Numéro de Projet: 756
	PLAN DE DELIMITATION COORDONNE		Autre numéro de projet: B'



Plan d'Aménagement Particulier - Quartier Existant

FICHER :
VFS01.BENG.LOCAL\DATA EQ\251096-ACPREIZERDAUL-MOPO-PAG-PAQOE-SCHLESSER-25-G-1096\8 - PLANS\8.1 - PAG\03_MOPO_PAPQE\260430-1096_PAPQE_PG_MODIFIE.DWG



Notre réf.: 20197/121C,mopo PAG 121C/006/2025

Dossier suivi par	: Andy Oliveira
Téléphone	: 247-74640
E-mail	: Andy.Oliveira@mai.etat.lu



Luxembourg, le 24 avril 2026

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 11 mars 2026, à laquelle assistaient les membres Monsieur le Frank Goeders, ainsi que Madame Manou Hoss, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification du plan de repérage et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » (PAP QE) de la commune de Préizerdaul concernant des fonds situés à Bettborn, au lieu-dit « *projet maison Schlessen* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune pour le compte de l'administration communale.

En exécution de l'article 27 (1) de la loi prémentionnée, la présente modification du PAP QE a été élaborée à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins de la commune de **Préizerdaul** par le bureau d'études Papaya Urbanistes. La modification du PAP QE est menée parallèlement à la procédure d'adoption de la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) portant la référence ministérielle 121C/006/2025.

La présente modification du plan de repérage du PAP QE vise :

- à **attribuer** au site concerné, actuellement soumise aux dispositions du plan d'aménagement particulier « *quartier existant zone d'habitation 1* » [QE HAB-1], les dispositions du plan d'aménagement particulier « *quartier existant zone d'équipement et bâtiments publics* » [QE BEP],





Réf.: 20197/121C,mopo PAG 121C/006/2025

La présente modification de la partie écrite du PAP QE vise la modification des articles :

- **3.6 Nombre d'unités de logement ;**
- **5.6 Nombre d'unités de logement et**
- **7.5 Nombre d'unités de logement.**

De prime abord, la cellule constate la conformité du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » lui soumis avec les dispositions du PAG actuellement en vigueur/avec les dispositions du projet de modification du PAG actuellement en cours (121C/006/2025).

Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, la cellule n'a pas d'observations à émettre.

Suite au présent avis, la cellule d'évaluation prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire du plan de repérage du PAP QE lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
cellule d'évaluation



Frank Goeders