

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
SUITE À L'AVIS MINISTÉRIEL N°18641/121C

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE DE PRÉIZERDAUL
3, RUE DE L'ÉGLISE
L-8606 BETTBORN

DATES

SAISINE DU CONSEIL COMMUNAL
07/06/2019

AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION
17/01/2020

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
20/11/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
19/08/2021 – RÉF. : 18641/121C

CONCEPTION



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Art. 1. Contenu.....	5
Art. 2. Dispositions générales.....	5
TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIER EXISTANT	6
Art. 3. Quartier existant HAB-1	7
Art. 4. Quartier existant « Um Steen »	16
Art. 5. Quartier existant MIX-v	23
Art. 6. Quartier existant MIX-r.....	31
Art. 7. Quartier existant BEP	39
Art. 8. Quartier existant REC.....	41
Art. 9. Quartier existant JAR.....	43
TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS	45
Art. 10. Constructions sur une même parcelle*	45
Art. 11. Lotissement.....	45
Art. 12. Dispositions dérogatoires.....	45
TITRE IV. DÉFINITIONS.....	47

TITRE I. 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

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 ».

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 II. 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 :

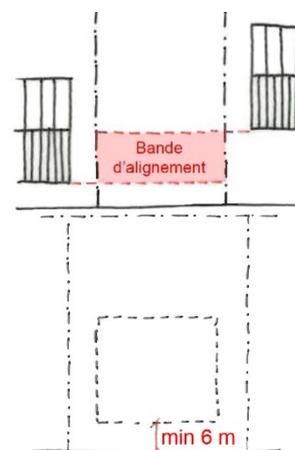
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation 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
	Façade*	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*		

3.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS*

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.

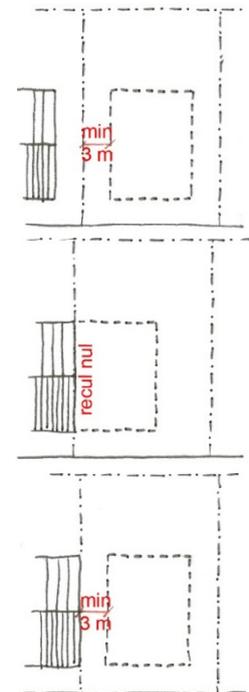


3.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

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

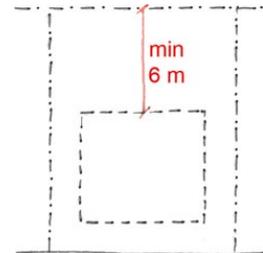
Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édiée 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.



3.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



3.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

3.2.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

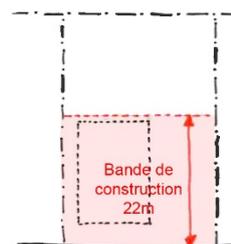
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

3.2.2. BANDE DE CONSTRUCTION*

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

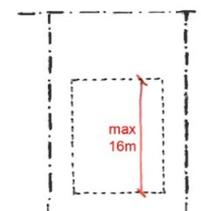
Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



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.



3.2.4. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

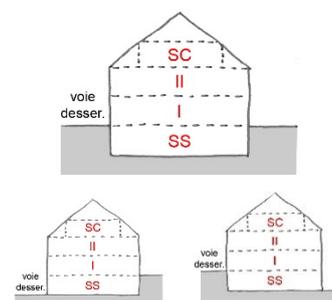
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisée aucune nouvelle construction principale*.

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.

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.

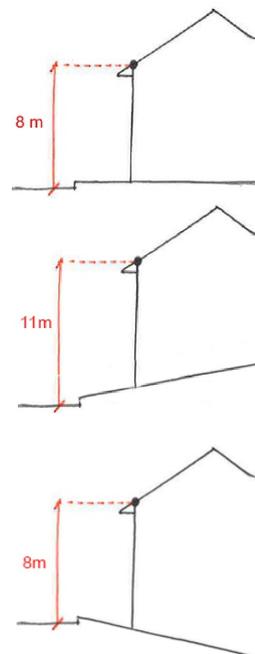


3.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

3.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

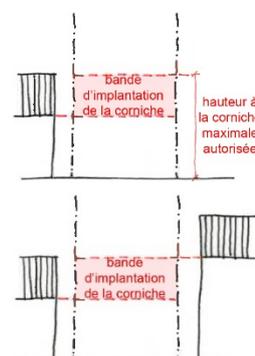
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- 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 :

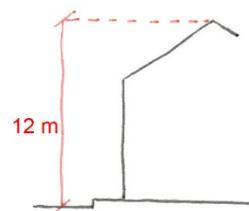
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur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



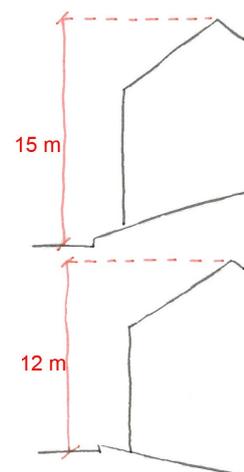
3.4.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

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 ;

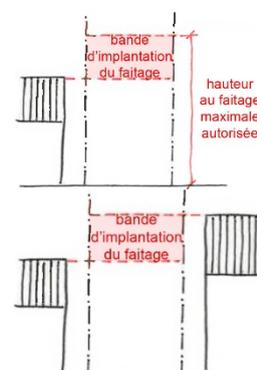


- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante* : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00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



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

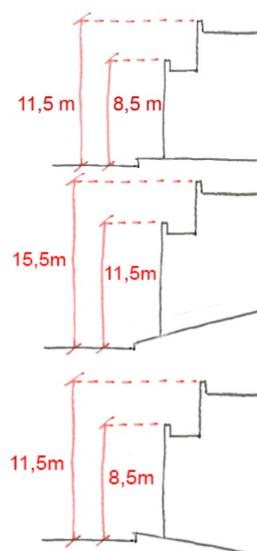
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au 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.



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*.



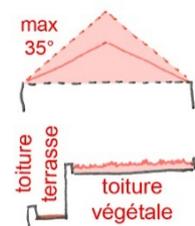
3.5. TOITURE

3.5.1. FORME DE TOITURE

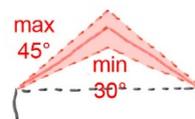
La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

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.



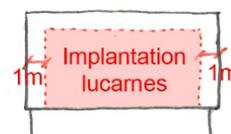
Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », pour les constructions principales* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d'un faîte ne peut pas 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.



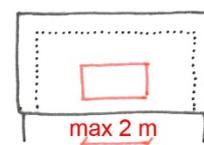
3.5.2. OUVERTURES

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.

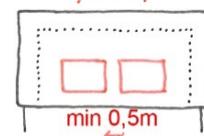
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



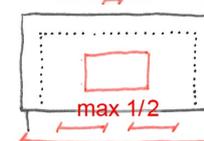
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



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.



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.

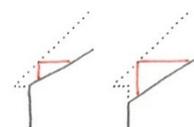
3.5.4. AVANT-TOITS

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.

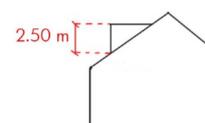


3.5.5. SUPERSTRUCTURES

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.



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 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.

3.7. EMBLEMES 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*.

3.8. DÉPENDANCES*

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.

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.

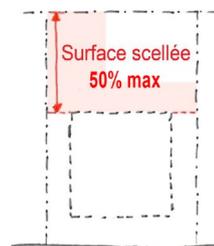
3.8.3. AUTRES DÉPENDANCES*

- 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.

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 »

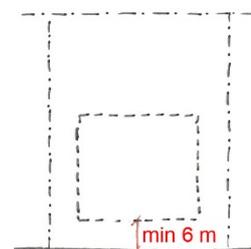
Résumé des prescriptions du quartier existant « Um Steen » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

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
	Façade*	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		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

4.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS*

4.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

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

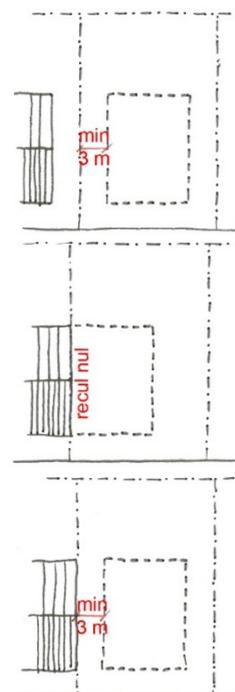


4.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

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

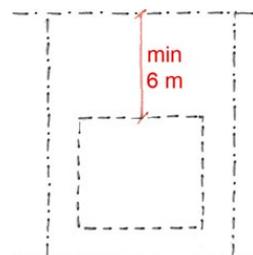
Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifée 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.



4.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



4.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

4.2.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

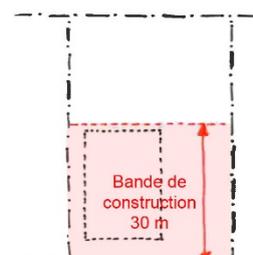
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

4.2.2. BANDE DE CONSTRUCTION*

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

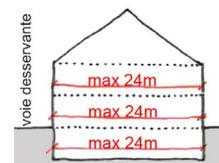
Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



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.



4.2.4. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

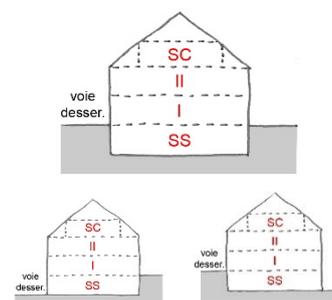
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

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.

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.

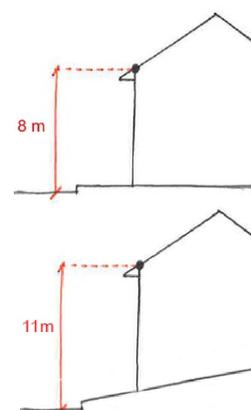


4.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

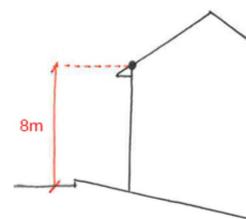
4.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

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.



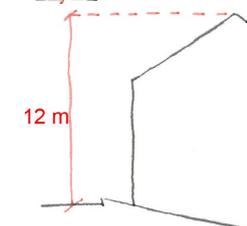
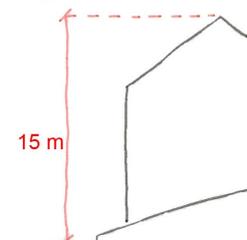
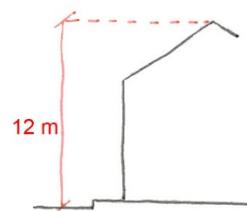
- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



4.4.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

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

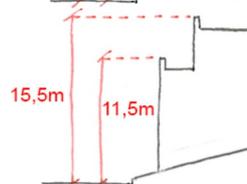
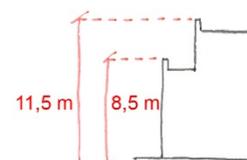
- Sur terrain plat : pour les constructions principales*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante* : pour les constructions principales* la hauteur au faîtage* est de 15,00 m au maximum ;
- Sur terrain en forte pente* et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



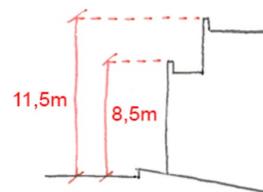
4.4.3. HAUTEUR À L'ACROTÈRE*

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*.



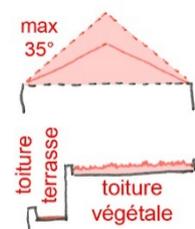
4.5. TOITURE

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.



4.5.2. OUVERTURES

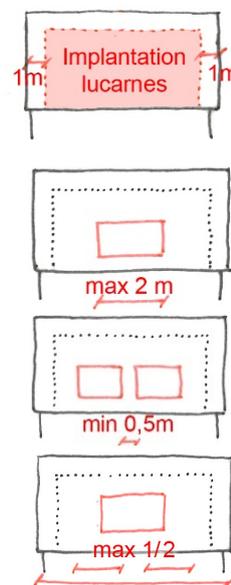
L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

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.

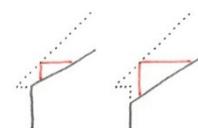
Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 0,50 m.

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

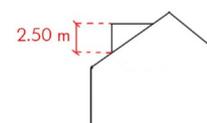


4.5.3. SUPERSTRUCTURES

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.



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.

4.7. EMBLEMES 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*.

4.8. DÉPENDANCES*

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.

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.

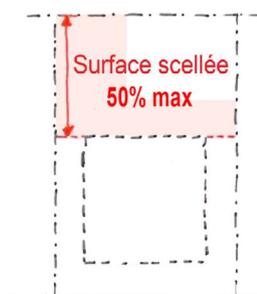
4.8.3. AUTRES DÉPENDANCES*

- 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.

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 :

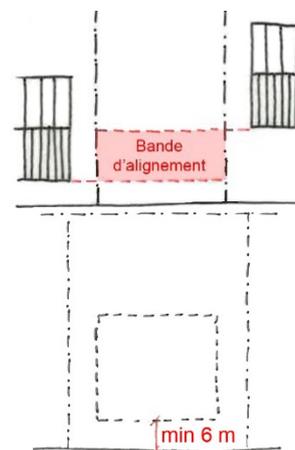
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation 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
	Façade*	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*		

5.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS*

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;

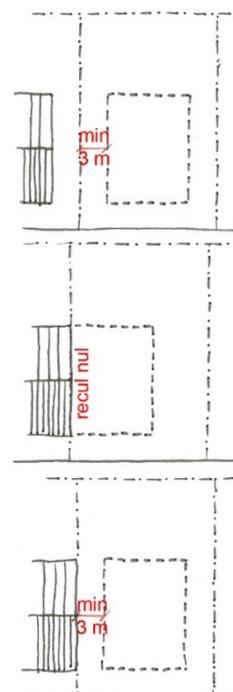


5.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

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

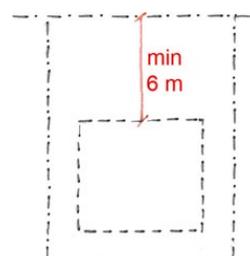
Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* de type maison unifamiliale peut s'y accoler.

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.



5.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



5.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

5.2.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

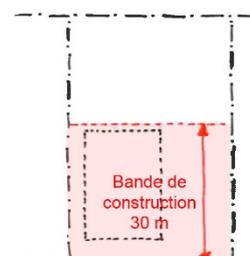
Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales* doivent être implantées de manière isolée.

5.2.2. BANDE DE CONSTRUCTION*

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

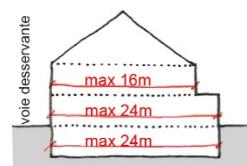
Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.



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.



5.2.4. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

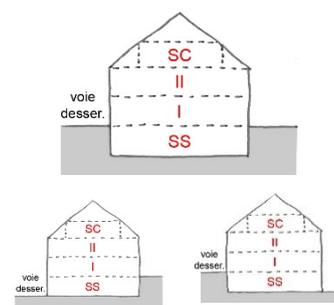
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

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.

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.

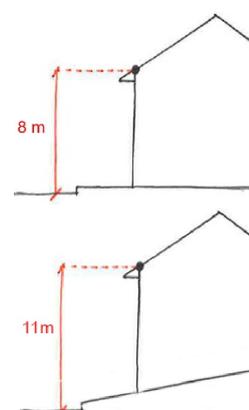


5.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

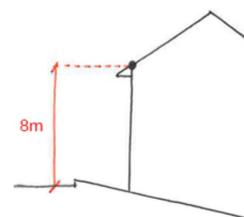
5.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

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.

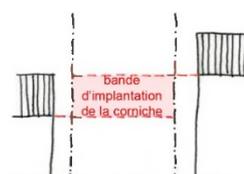


- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



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

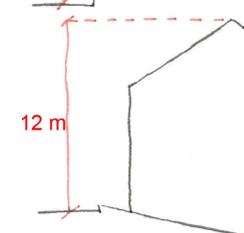
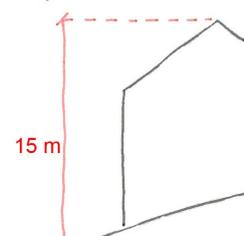
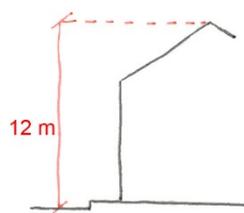
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifiée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction principale* voisine et la hauteur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



5.4.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

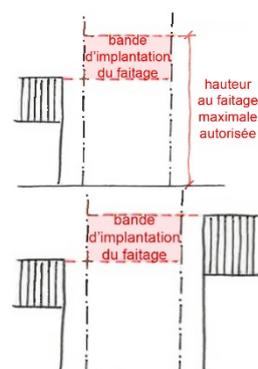
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- 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 :

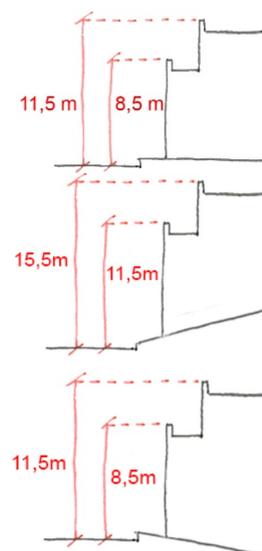
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au 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.



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*.



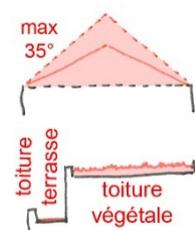
5.5. TOITURE

5.5.1. FORME DE TOITURE

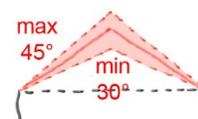
La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

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.



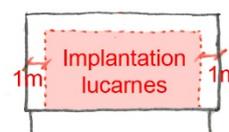
Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », pour les constructions principales* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d'un faîte ne peut pas 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.



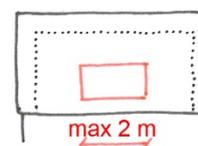
5.5.2. OUVERTURES

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.

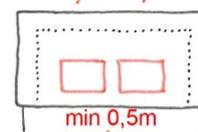
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



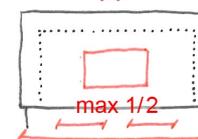
La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



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.



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.

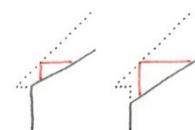
5.5.4. AVANT-TOITS

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.

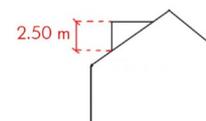


5.5.5. SUPERSTRUCTURES

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.



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;
- 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.

5.7. EMBLEMES 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*.

5.8. DÉPENDANCES*

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.

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.

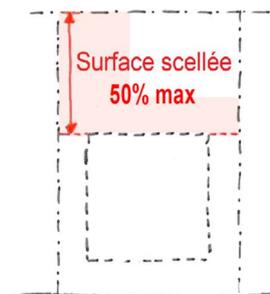
5.8.3. AUTRES DÉPENDANCES*

- 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.

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 :

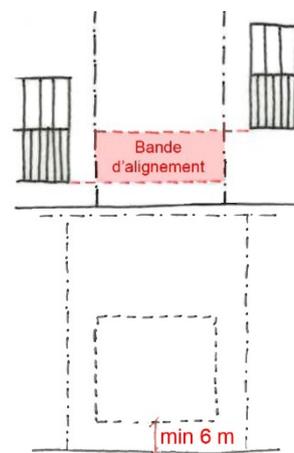
Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation 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*		

6.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS*

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 édifée 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 ;

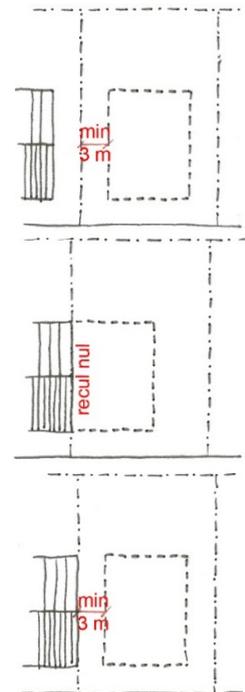


6.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

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

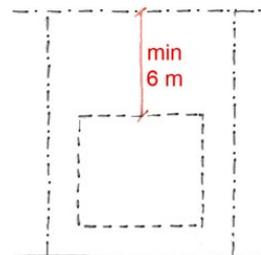
Dans le cas d'une construction* voisine existante en limite latérale de parcelle*, la nouvelle construction peut s'y accoler.

Dans le cas d'une construction* voisine existante édiée 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.



6.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



6.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

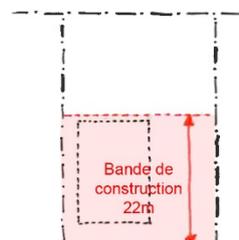
6.2.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

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

6.2.2. BANDE DE CONSTRUCTION*

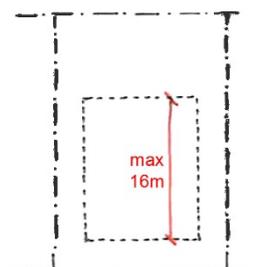
La bande de construction* est de 22,00 m au maximum.

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



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



6.2.4. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

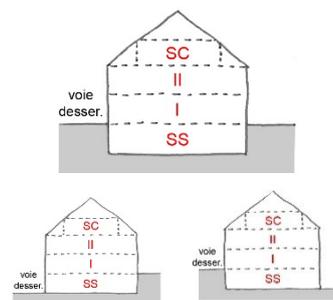
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

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.

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.

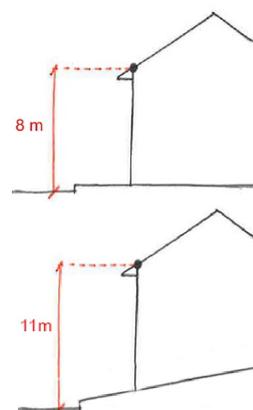


6.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

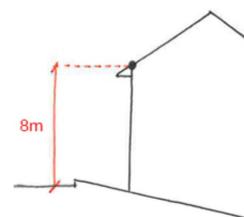
6.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

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.

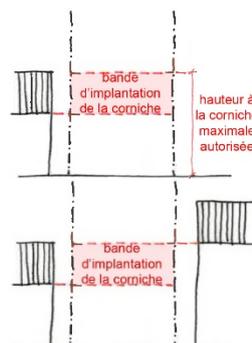


- Sur terrain en forte pente* et en contre-bas de la voie desservante pour les constructions principales*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum.



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

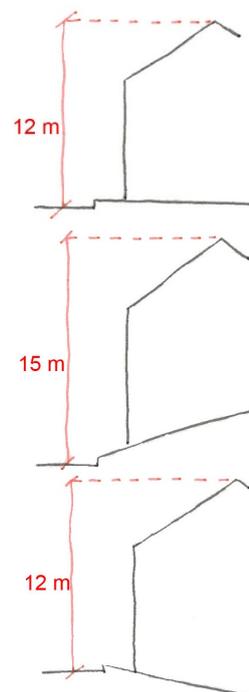
- lorsque la construction* projetée s'inscrit à côté d'une construction* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la corniche* est édifée dans une bande d'implantation déterminée par la corniche* de la construction voisine et la hauteur à la corniche* maximale autorisée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



6.4.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

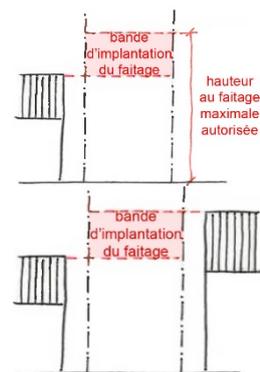
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- 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 :

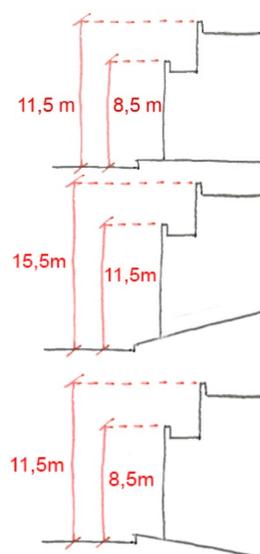
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), le faîtage* est édifié dans une bande d'implantation déterminée par le faîtage* de la construction principale* voisine et la hauteur au 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.



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*.



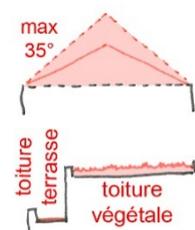
6.5. TOITURE

6.5.1. FORME DE TOITURE

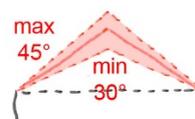
La hauteur des toitures* des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

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.



6.5.2. OUVERTURES

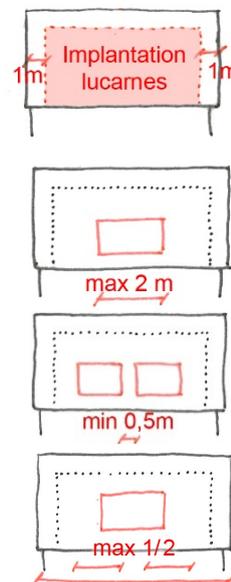
L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

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.



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.

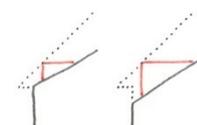
6.5.4. AVANT-TOITS

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.

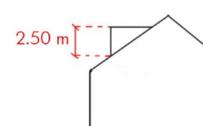


6.5.5. SUPERSTRUCTURES

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.



6.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

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

6.7. EMBLEMES 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*.

6.8. DÉPENDANCES*

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.

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.

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.

6.9. CONSTRUCTION À USAGE AGRICOLE

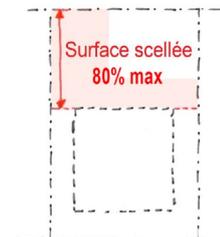
Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- 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 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.

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

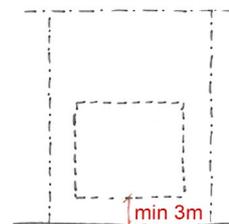
Résumé des principales prescriptions du quartier existant « BEP » pour les nouvelles constructions à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier 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

7.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS*

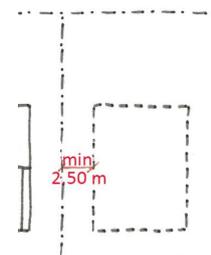
7.1.1. RECL* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

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



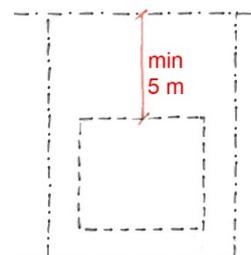
7.1.2. RECL* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

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



7.1.3. RECL* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



7.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

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

7.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

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.

7.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

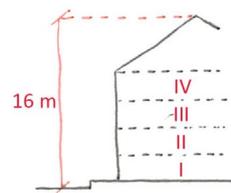
La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

7.3.3. CONSTRUCTIONS EN DEUXIÈME POSITION

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

7.4. NIVEAUX ET HAUTEUR 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.



7.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle*, le nombre d'unités de logement* est limité à 6.

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.

7.6. EMBLEMES 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 existant 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

8.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS*

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

8.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS SOL ET SOUS-SOL*

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

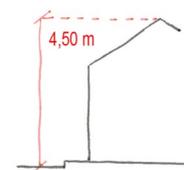
8.3. NIVEAUX

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



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.



8.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

8.6. EMBLEMENTS 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

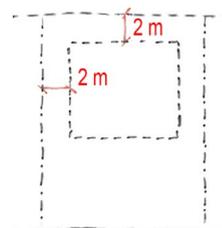
Résumé des prescriptions du quartier existant « JAR » pour les nouvelles constructions* à titre indicatif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier existant 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

9.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS*

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

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



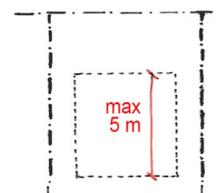
9.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS SOL ET SOUS-SOL*

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.



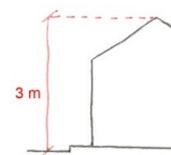
9.3. NIVEAUX

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



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.



9.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

9.6. EMBLEMES 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 III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS

Art. 10. CONSTRUCTIONS 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

12.1. CONSTRUCTION* EXISTANTE NE RESPECTANT PAS LES PRESCRIPTIONS DU PAP-QE

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 :

- 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.

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*.

12.3. ACCOLEMENT À UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Afin d'assurer un accollement 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 IV. DÉFINITIONS

Abri de jardin

On entend par abri 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 construction 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*.

Étage en retrait (RGD 2017)

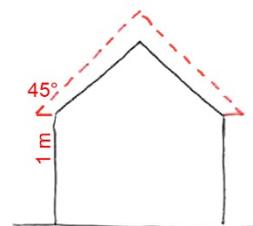
On entend par étage en retrait* le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage* (RGD 2017)

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

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 faitage* 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 desservantes 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 parcelle* 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.

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 parcelle* foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes* (RBVS TYPE)

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

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)

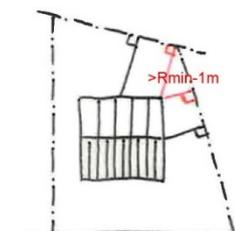
Le recul* constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot* ou de la parcelle*, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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, corniches*, acrotères*, auvents et
- 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.