



Commune de
Steinfort

Plan d'aménagement
particulier –
quartier existant
(PAP QE)

Partie écrite
novembre 2023

20171213-ZP

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Client

Administration communale de Steinfort

4, Square Général Patton
L-8401 Steinfort



Tél.: (+352) 399 313 - 1
www.steinfort.lu

Bureau d'études

zilmplan s. à r.l.

4, Rue Albert Simon
L-5315 Contern



Tél. : (+352) 26 39 0 - 1
www.zilmplan.lu

N° de référence	20140491-ZP
------------------------	--------------------

Suivi/Assurance qualité	Nom	Date
rédigé par	Magali THELEN, architecte	08/2021
vérifié par	Anita BAUM, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	09/2021

Modifications

Indice	Description	Date
A	Modification pour le vote du conseil communal sur base des réclamations et des avis ministériels	03/2023

**Plan d'aménagement particulier – quartier existant
(PAP QE)**



Commune de
Steinfort

**Partie écrite
novembre 2023**

**(réf. : 18987/69C (PAG 69C/010/2020) –
approbation du 20 octobre 2023)**

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 : Dispositions générales	5
Art. 1 Réglementation.....	5
Art. 2 Composition du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».....	5
Chapitre 2 : Les règles applicables à toutes les zones.....	6
Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes réglementaires	6
Art. 4 Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux.....	6
Art. 5 Aménagement des marges de reculement et des surfaces non bâties	6
Chapitre 3 : Les règles applicables aux zones d'habitation 1 (HAB-1).....	8
Art. 6 Division des zones	8
Art. 7 Type de construction	8
Art. 8 Implantation des constructions principales	8
Art. 9 Bande de construction	9
Art. 10 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol.....	10
Art. 11 Nombre d'unités de logement par parcelle.....	13
Art. 12 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales	13
Art. 13 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales.....	13
Art. 14 Profondeur des constructions principales hors sol	14
Art. 15 Largeur des constructions principales hors sol	15
Art. 16 Niveau du rez-de-chaussée	16
Art. 17 Hauteur des constructions principales	17
Art. 18 Emplacements de stationnement.....	18
Art. 19 Accès carrossable	19
Art. 20 Dépendances : garages, carports et abris de jardin	20
Art. 21 Toitures	22
Art. 22 Structures en toiture servant à éclairer les combles	23
Art. 23 Combles et étage en retrait.....	25
Art. 24 Saillies.....	25
Art. 25 Aménagements extérieurs.....	27
Art. 26 Installations techniques.....	28
Art. 27 Aspect extérieur des constructions.....	29
Chapitre 4 : Les règles applicables aux zones d'habitation 2 (HAB-2).....	30
Art. 28 Division des zones	30
Art. 29 Type de construction	30
Art. 30 Implantation des constructions principales	30

Art. 31 Alignement obligatoire	31
Art. 32 Bande de construction	31
Art. 33 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol.....	32
Art. 34 Nombre d'unités de logement par parcelle.....	34
Art. 35 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales	35
Art. 36 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales.....	35
Art. 37 Profondeur des constructions principales hors sol	36
Art. 38 Largeur des constructions principales hors sol	36
Art. 39 Niveau du rez-de-chaussée	37
Art. 40 Hauteur des constructions principales	38
Art. 41 Emplacements de stationnement.....	39
Art. 42 Accès carrossable	40
Art. 43 Dépendances : garages, carports et abris de jardin	40
Art. 44 Toitures	43
Art. 45 Structures en toiture servant à éclairer les combles	44
Art. 46 Combles et étage en retrait.....	46
Art. 47 Saillies.....	46
Art. 48 Aménagements extérieurs.....	48
Art. 49 Installations techniques.....	49
Art. 50 Aspect extérieur des constructions.....	51
Chapitre 5 : Les règles applicables aux zones mixtes urbaines (MIX-u)	52
Art. 51 Division des zones	52
Art. 52 Type de construction	52
Art. 53 Implantation des constructions principales	52
Art. 54 Bande de construction	52
Art. 55 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol.....	54
Art. 56 Nombre d'unités de logement par parcelle.....	56
Art. 57 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales	56
Art. 58 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales.....	56
Art. 59 Profondeur des constructions principales hors sol	57
Art. 60 Largeur des constructions principales hors sol	58
Art. 61 Niveau du rez-de-chaussée	59
Art. 62 Hauteur des constructions principales	60
Art. 63 Emplacements de stationnement.....	61
Art. 64 Accès carrossable	62
Art. 65 Dépendances : garages, carports et abris de jardin	63
Art. 66 Toitures	65

Art. 67 Structures en toiture servant à éclairer les combles	67
Art. 68 Combles et étage en retrait.....	68
Art. 69 Saillies.....	69
Art. 70 Aménagements extérieurs.....	70
Art. 71 Installations techniques.....	72
Art. 72 Aspect extérieur des constructions.....	73
Chapitre 6 : Les règles applicables aux zones mixtes villageoises (MIX-v)	74
Art. 73 Division des zones	74
Art. 74 Type de construction	74
Art. 75 Implantation des constructions principales	74
Art. 76 Bande de construction	75
Art. 77 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol.....	76
Art. 78 Nombre d'unités de logement par parcelle.....	78
Art. 79 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales	78
Art. 80 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales.....	78
Art. 81 Profondeur des constructions principales hors sol	79
Art. 82 Largeur des constructions principales hors sol	80
Art. 83 Niveau du rez-de-chaussée	81
Art. 84 Hauteur des constructions principales	82
Art. 85 Emplacements de stationnement.....	83
Art. 86 Accès carrossable	84
Art. 87 Dépendances : garages, carports et abris de jardin	85
Art. 88 Toitures	87
Art. 89 Structures en toiture servant à éclairer les combles	89
Art. 90 Combles et étage en retrait.....	90
Art. 91 Saillies.....	91
Art. 92 Aménagements extérieurs.....	92
Art. 93 Installations techniques.....	93
Art. 94 Aspect extérieur des constructions.....	95
Chapitre 7 : Les règles applicables aux zones mixtes rurales (MIX-r)	96
Art. 95 Division des zones	96
Art. 96 Type de construction	96
Art. 97 Implantation des constructions principales	96
Art. 98 Bande de construction	97
Art. 99 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol.....	97
Art. 100 Nombre d'unités de logement par parcelle.....	100
Art. 101 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales	100

Art. 102 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales.....	100
Art. 103 Profondeur des constructions principales hors sol	101
Art. 104 Largeur des constructions principales hors sol	102
Art. 105 Niveau du rez-de-chaussée	103
Art. 106 Hauteur des constructions principales	104
Art. 107 Emplacements de stationnement.....	104
Art. 108 Accès carrossable	105
Art. 109 Dépendances : garages, carports et abris de jardin	105
Art. 110 Toitures	107
Art. 111 Structures en toiture servant à éclairer les combles	108
Art. 112 Combles et étage en retrait.....	110
Art. 113 Saillies.....	111
Art. 114 Aménagements extérieurs.....	112
Art. 115 Installations techniques.....	113
Art. 116 Aspect extérieur des constructions.....	115
Chapitre 8 : Les règles applicables aux zones de bâtiments et d'équipements publics – BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH, BEP Hôpital et BEP-CULTURE	116
Art. 117 Les règles applicables aux zones de bâtiments et d'équipements publics BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH, BEP Hôpital et BEP- CULTURE.....	116
Chapitre 9 : Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)	118
Art. 118 Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1).....	118
Chapitre 10 : Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)	120
Art. 119 Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2).....	120
Chapitre 11 : Les règles applicables aux zones de gares ferroviaires et routières	122
Art. 120 Les règles applicables aux zones de gares ferroviaires et routières.....	122
Chapitre 12 : Les règles applicables aux zones de sports et de loisirs – REC Ennert der Berk 124	124
Art. 121 Les règles applicables aux zones de sports et de loisirs	124
Chapitre 13 : Les règles applicables aux zones de jardins familiaux.....	125
Art. 122 Les règles applicables aux zones de jardins familiaux.....	125
Chapitre 14 : Les règles applicables aux zones de servitudes.....	126
Art. 123 Règles générales	126
Art. 124 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal »	126
Chapitre 15 : Terminologie complémentaire	131

Art. 125 Définitions complémentaires.....	131
Chapitre 16 : Terminologie - Annexe II du RGD du 8 mars 2017	133
Liste des figures	137

Chapitre 1 : Dispositions générales

Art. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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

Art. 2 Composition du plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Le « PAP QE » est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique comportant 5 plans dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé.

- **Plan d'ensemble à l'échelle 1 :10 000**
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_00 : Plan d'ensemble
- **Quatre plans de localités à l'échelle 1 :2000**
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_01 : Localité de Steinfort - Nord
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_02 : Localité de Steinfort - Sud
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_03 : Localité de Hagen et lieu-dit de Windhof
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_04 : Localités de Kleinbettingen et de Grass

Chapitre 2 : Les règles applicables à toutes les zones

Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes réglementaires

Les constructions réglementaires ne correspondant pas aux prescriptions de la zone ou d'une partie de la zone concernée jouissent d'un droit acquis.

Toutes les modifications apportées aux constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la partie écrite et graphique du « PAP QE ».

La reconstruction d'une construction existante doit être conforme au présent « PAP QE » (sauf autres dispositions réglementaires contraires en vigueur).

Art. 4 Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux

Dans certaines situations particulières (pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique) lorsque les règles du présent PAP QE ne permettent pas la réalisation d'un projet en ce qui concerne le type de construction, l'implantation, l'alignement, la bande de construction, les reculs, le nombre d'unités de logement, le nombre de niveaux des constructions, la profondeur des constructions, la largeur des constructions, la hauteur des constructions, les accès et emplacements de stationnement, les dépendances, les toitures, les superstructures, les combles et étage en retrait, les saillies, les aménagements extérieurs, les installations techniques et l'aspect de construction, le bourgmestre peut décider d'accorder une dérogation aux prescriptions. La demande de dérogation est à fournir dans le cadre de la demande d'autorisation et doit être explicitement argumentée par le demandeur. La dérogation peut être refusée pour des raisons de solidité, salubrité, durabilité, commodités et/ou si l'implantation du projet, les matériaux utilisés, les volumétries, les perspectives proposées ou autres sont de nature à nuire au développement d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'une zone de servitude.

Art. 5 Aménagement des marges de reculement et des surfaces non bâties

L'aménagement des marges de reculement en dehors des accès, des rampes et escaliers d'accès au sous-sol, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres constructions extérieures ou utilitaires autorisées sont à aménager sous forme d'espaces verts plantés.

Dans les zones d’habitation et les zones mixtes, au minimum un quart de la surface présente à l’avant de la construction principale doit être aménagée sous forme d’espaces verts plantés. Au minimum un quart de la surface présente à l’arrière de la construction principale doit être aménagée sous forme d’espaces verts plantés.

Chapitre 3 : Les règles applicables aux zones d'habitation 1 (HAB-1)

Art. 6 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l'implantation autorisées.

On distingue les zones d'habitation HAB-1 « a », HAB-1 « b » et HAB-1 « c ».

Art. 7 Type de construction

Art. 7.1. Pour la zone HAB-1 « a » et la zone HAB-1 « b »

Seules les constructions de type unifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. Elles ne sont autorisées qu'accessoirement à un logement principal. La surface dédiée aux fonctions autres que le logement ne peut dépasser 50 % de la surface construite brute du logement.

Art. 7.2. Pour la zone HAB-1 « c »

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont autorisées. Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. On considère les fonctions autres que du logement comme une unité de logement. Les fonctions autres que du logement sont obligatoirement situées au rez-de-chaussée des constructions mixtes.

Art. 8 Implantation des constructions principales

Une seule construction principale par parcelle est autorisée. La construction principale en deuxième position est interdite.

Art. 8.1. Pour la zone HAB-1 « a »

Les constructions de type unifamilial sont implantées de manière isolée ou jumelée.

Art. 8.2. Pour la zone HAB-1 « b »

Les constructions de type unifamilial sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Art. 8.3. Pour la zone HAB-1 « c »

Les constructions de type unifamilial sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Les constructions de type bi-familial et plurifamilial sont implantées de manière isolée ou jumelée.

Art. 8.4. Dérogations

Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L'implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l'implantation d'une construction donnant sur le domaine public peuvent être autorisées afin d'intégrer celle-ci à l'environnement existant construit.

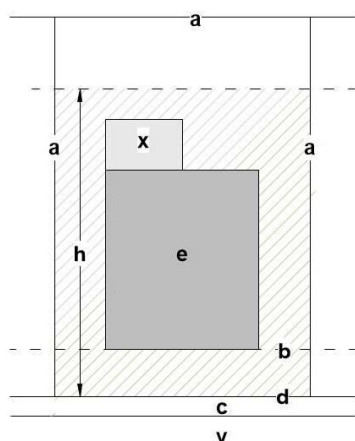
Art. 9 Bande de construction

La bande de construction prend en compte :

- Les constructions principales hors sol et en sous-sol ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les dépendances garages et carports ;
- Les aménagements extérieurs de type terrasse ;
- Les installations techniques.

La bande de construction ne prend pas en compte :

- Les dépendances abris de jardins ;
- Les aménagements extérieurs excepté les terrasses.



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement du trottoir = alignement de voirie = limite du domaine public*
- e) construction principale*
- h) bande de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

Figure 1 ; HAB-1-Bande de construction

La bande de construction est fixée à 35,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

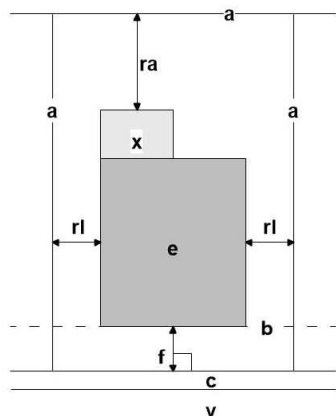
Art. 9.1. Dérogation

Il peut être autorisé de majorer de maximum 35,00 m supplémentaire la bande de construction pour permettre des modifications, des transformations ou des extensions sur une construction principale qui est déjà présente en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Cependant, tous les nouveaux alignements de façade sont situés à maximum 5,00 m des alignements de façades existants correspondants et respectent les reculs.

Art. 10 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.

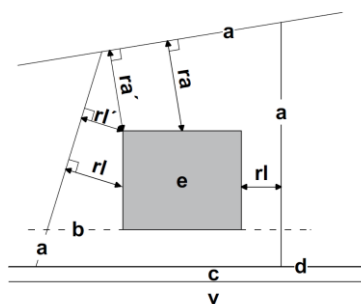
Figure 2 ; HAB-1-Reculs réglementaires des constructions principales



- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- e) construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade donnant sur le domaine public et l'alignement du trottoir = au recul avant
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.

Figure 3 ; HAB-1-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques

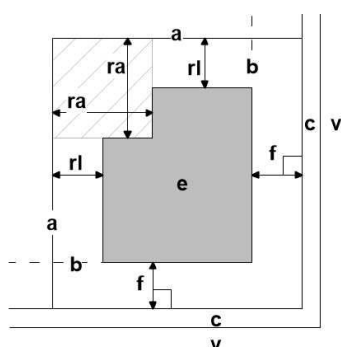


- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire = $ra - 1m$
- rl') distance entre le point le plus rapproché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

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

Le recul par rapport à l'alignement de voirie, d'une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toute construction principale.

Figure 4 ; HAB-1-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues



- a) limites de la parcelle*
- e) construction principale*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant*
- rl) recul latéral*
- ra) recul arrière*
- v) voirie desservante*

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte :

- Les emplacements de stationnement ;
- Les rampes d'accès pour le sous-sol ;
- Les dépendances ;
- Les saillies ;
- Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

Art. 10.1.Recul avant

En l'absence d'un alignement imposé (élément protégé d'intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l'alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

Art. 10.2.Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Art. 10.3.Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d'accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l'on ne souhaite pas s'accoler au pignon nu, le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 10.4.Dérogations

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 11 Nombre d'unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d'unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambres par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

Art. 11.1.Dérogation

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Art. 12 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit : II, III.

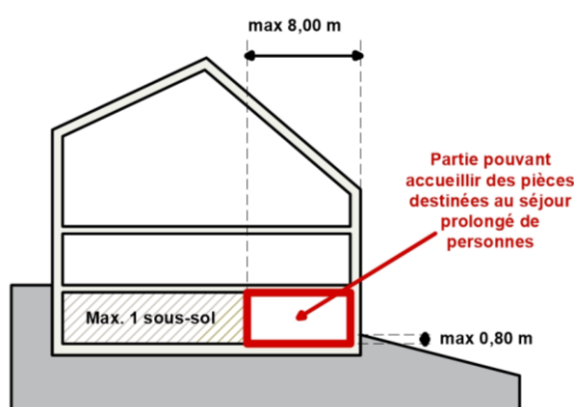
Art. 13 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles font partie de l'unité d'habitation se trouvant à l'étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur ;
- Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
- La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieur à 0,80 m ;
- La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieur à 8,00 m.

Figure 5 ; HAB-1-Niveau en sous-sol



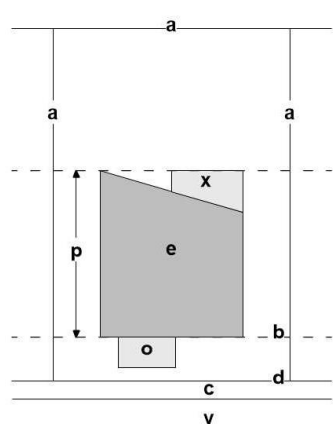
Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d'une rampe d'accès carrossable mutualisée.

Art. 14 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 6 ; HAB-1-Profondeur des constructions principales hors sol

- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement de voirie*
- e) construction principale*
- o) saillies*
- p) profondeur de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

La profondeur des constructions principales isolées est de maximum 16,00 m.

La profondeur des constructions principales jumelées et groupées en bande est de maximum 16,00 m au rez-de-chaussée et de maximum 14,00 m aux étages.

Art. 15 Largeur des constructions principales hors sol

La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

Lorsque la largeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

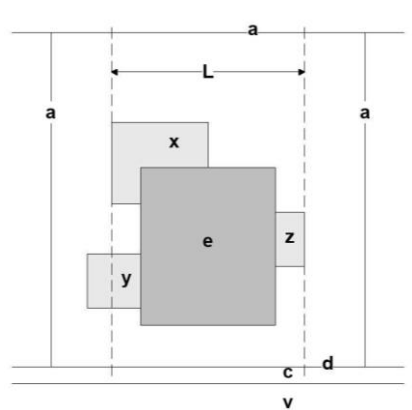
La largeur des constructions prend en compte les saillies de type avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l'évacuation des eaux de toiture ;

- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 7 ; HAB-1-Largeur des constructions principales hors sol



- a) limites de la parcelle*
- c) trottoir*
- e) construction principale*
- L) largeur de construction*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*
- y) dépendances, aménagements extérieurs, auvents, balcon*
- z) avant-corps*
- v) voirie desservante*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

Art. 15.1.Dérogation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d'une construction existante. Dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

Art. 16 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Art. 16.1.Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

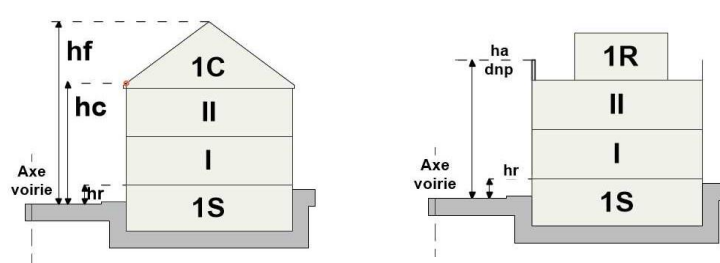
Art. 17 Hauteur des constructions principales

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l'étage en retrait est définie à l'article : « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises. En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

Figure 8 ; HAB-1-Hauteur des constructions principales



hr) hauteur du rez-de-chaussée
hc) hauteur à la corniche
hf) hauteur au faîte
ha dnp) hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein y compris le garde-corps

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

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

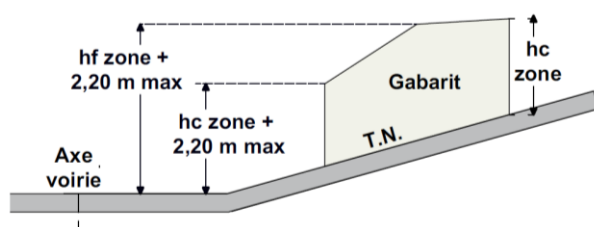
Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

Art. 17.1.Dérogations

Des dérogations concernant les hauteurs d'une construction principale peuvent être autorisées pour les constructions sises sur un terrain à forte pente. Dans ce cas, soit les hauteurs peuvent être basées sur les hauteurs des constructions voisines, soit la construction principale doit être intégrée dans un gabarit.

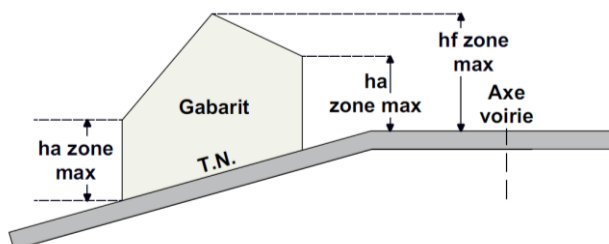
Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente ascendante d'une part côté voirie par une hauteur de corniche majorée de 2,20 m et une hauteur au faîte majorée de 2,20 m et d'autre part côté jardin par une hauteur de corniche mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 9 ; HAB-1-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante



Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente descendante d'une part côté voirie par la hauteur d'acrotère et la hauteur au faîte et d'autre part côté jardin par une hauteur d'acrotère mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 10 ; HAB-1-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante



Art. 18 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l'extérieur.

Art. 18.1. Pour les constructions de type unifamilial

Les emplacements de stationnement sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés l'un derrière l'autre.

L'accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s'il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Art. 18.2. Pour les constructions de type bi-familial, plurifamilial et autres affectations

Par logement, au moins un des emplacements de stationnement exigés par le PAG doit être réalisé à l'intérieur d'une construction. Les carports ne sont pas considérés comme une construction abritant des emplacements de stationnement intérieurs dans cet article.

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés l'un derrière l'autre.

Ils sont interdits à l'arrière de la construction principale.

Art. 18.3. Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l'eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

Art. 19 Accès carrossable

L'accès carrossable à la voie publique est limité à une largeur cumulée de maximum 5,00 m par parcelle.

Pour les constructions de type plurifamilial, les rampes d'accès sont à couvrir.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

Art. 19.1. Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d'accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d'une rampe d'accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complètement ensevelie et couverte d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 20 Dépendances : garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d'une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

Art. 20.1. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial et bi-familial isolé

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m².

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport non accolée à la construction principale n'est pas autorisée à l'arrière de celle-ci. Lorsqu'une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l'arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 20.2. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type bi-familial non isolé et plurifamilial

La construction d'une dépendance garage est interdite. La construction de dépendances carports est autorisée.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance carport n'est pas autorisée à l'arrière d'une construction principale.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle.

Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 20.3. Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abris de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m².

Art. 20.4. Les dépendances abri de jardin pour les constructions de type bi-familial et plurifamilial

Par unité de logement est autorisée une seule dépendance abri de jardin. Elles sont à regrouper et à implanter aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles se trouvent au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;

- L'espace libre entre une dépendance abri de jardin et une construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute ne dépasse pas 6 m² par unité de logement.

Art. 20.5.Dérogations

Par dérogation, le recul avant d'une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage ou une dépendance carport située à l'arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d'espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

Art. 21 Toitures

Art. 21.1.Type de toiture des constructions principales

▪ Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau.

Les toitures à plusieurs versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

▪ Les toitures cintrées, courbées ou bombées

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

▪ Les toitures plates

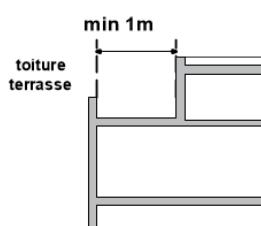
Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

La toiture de l'étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l'acrotère non comprise.

Figure 11 ; HAB-1-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles



▪ Les toitures mansardées

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une toiture mansardée existante.

Art. 21.2.Interruption de la corniche

L'interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Art. 21.3.Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d'angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Art. 22 Structures en toiture servant à éclairer les combles

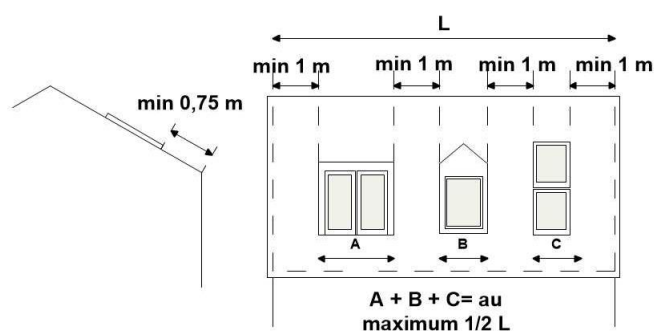
Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structures en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.

Figure 12 ; HAB-1- Structures en toitures servant à éclairer les combles



Art. 22.1. Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

Art. 22.2. Les châssis rampants

Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

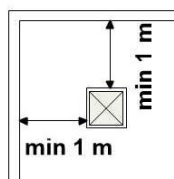
Art. 22.3. Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

Art. 22.4. Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Figure 13 ; HAB-1-Ouvertures pour les toitures plates



Art. 23 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

Art. 23.1. Combles

Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

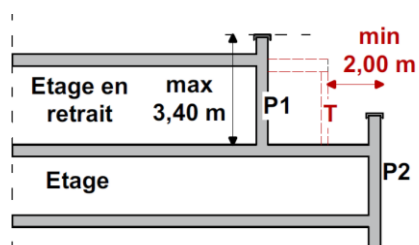
Art. 23.2. Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

Les pans des façades de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.

Figure 14 ; HAB-1-Hauteur de l'étage en retrait



P1) Pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

P2) Pans de façade de l'étage situé en dessous de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

T) Terrasses couvertes, vérandas

Art. 23.3. Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l'étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

Art. 24 Saillies

Art. 24.1. Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m.

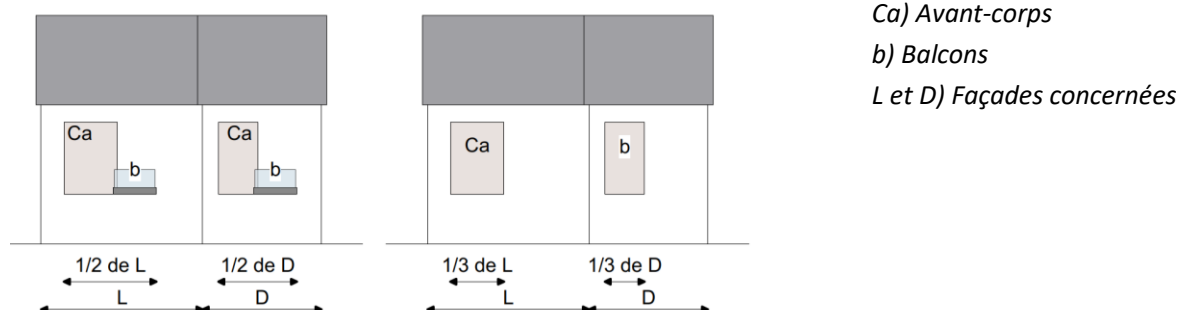
Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.

Figure 15 ; HAB-1-Saillies (avant-corps et balcons)



Art. 24.2. Les murs pare-vues

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

Art. 24.3. Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents de plus de 1,50 m de profondeur sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 24.4. Les éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

Art. 24.5. Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

Art. 25 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art. 25.1. Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

Art. 25.2. Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Art. 25.3. Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

Art. 25.4. Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à implanter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l'alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d'implanter une margelle et un abord de piscine d'une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l'abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 25.5. Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Art. 25.6. Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 25.7. Dérogation

Une dérogation concernant l'implantation d'une terrasse à l'avant de la construction principale peut être autorisée si elle n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage et qu'elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Art. 26 Installations techniques

Art. 26.1. Les installations techniques en façade

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l'installation d'une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

Art. 26.2. Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d'air sont obligatoirement installées à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public.

Art. 26.3. Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

Art. 26.4. Dérogation

Une dérogation concernant les installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si celle-ci n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 27 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n'est pas admise.

Chapitre 4 : Les règles applicables aux zones d'habitation 2 (HAB-2)

Art. 28 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l'implantation autorisées.

Art. 29 Type de construction

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. On considère les fonctions autres que du logement comme une unité de logement.

Art. 30 Implantation des constructions principales

Une seule construction principale par parcelle est autorisée. La construction principale en deuxième position est interdite.

Les constructions de type unifamilial, bi-familial sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Les constructions de type plurifamilial sont implantées de manière isolée ou jumelée.

Les fonctions autres que du logement sont obligatoirement situées au rez-de-chaussée des constructions mixtes.

Art. 30.1.Dérogations

Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L'implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l'implantation d'une construction sur le domaine public peuvent être autorisées afin d'intégrer celle-ci à l'environnement construit existant.

Art. 31 Alignement obligatoire

L'alignement obligatoire situé « Rue de Luxembourg » à respecter est indiqué dans la partie graphique.

Art. 32 Bande de construction

La bande de construction prend en compte :

- Les constructions principales hors sol et en sous-sol ;
- Les dépendances garages ;
- Les dépendances carports ;
- Les aménagements extérieurs de type terrasse ;
- Les installations techniques ;
- Les emplacements de stationnement.

La bande de construction ne prend pas en compte :

- Les dépendances abris de jardins ;
- Les aménagements extérieurs (accès, rampes de garages, autres) excepté les terrasses.

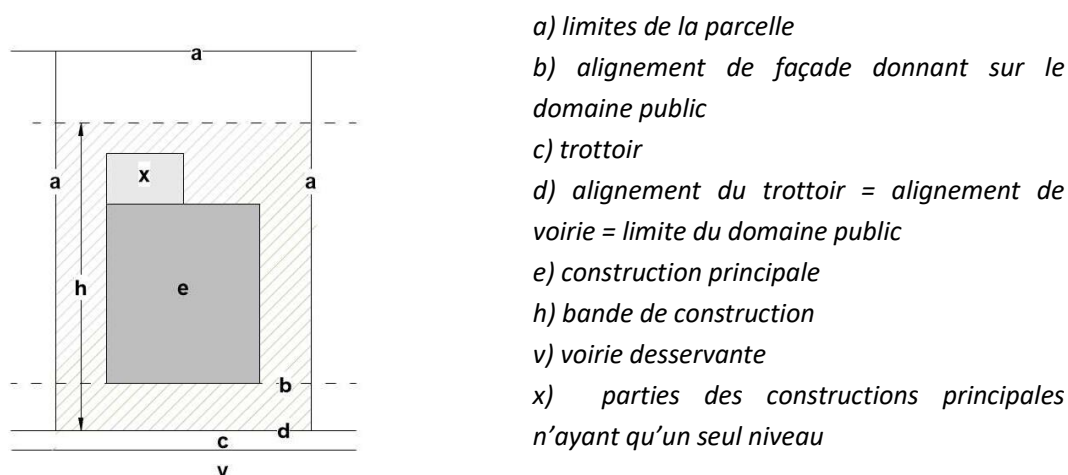


Figure 16 ; HAB-2-Bande de construction

La bande de construction est fixée à 35,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

La bande de construction pour les parcelles concernées par l'alignement obligatoire situé Rue de Luxembourg est fixée à 45,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

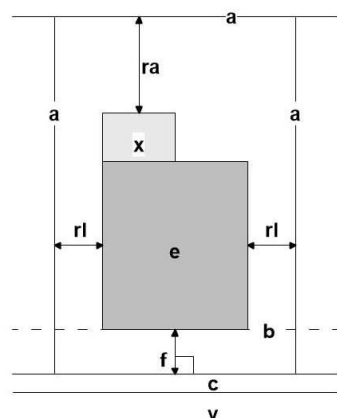
Art. 32.1.Dérogation

Il peut être autorisé de majorer de maximum 15,00 m supplémentaire la bande de construction pour permettre des modifications, des transformations ou des extensions sur une construction principale qui est déjà présente en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Cependant, tous les nouveaux alignements de façade sont situés à maximum 5,00 m des alignements de façades existants correspondants et respectent les reculs.

Art. 33 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

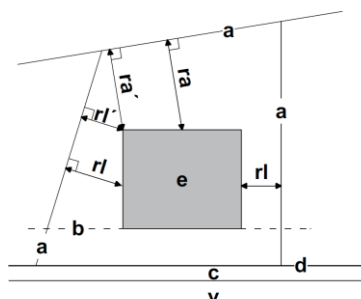
Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.

Figure 17 ; HAB-2-Reculs réglementaires des constructions principales



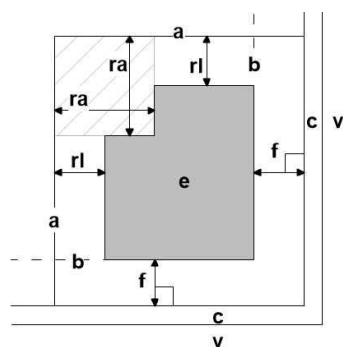
- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- e) construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade donnant sur le domaine public et l'alignement du trottoir = au recul avant
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.

Figure 18 ; HAB-2-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques

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

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l'axe de chaque pan. Le recul par rapport à l'alignement de voirie, d'une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toutes constructions principales.

Figure 19 ; HAB-2-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues

- a) limites de la parcelle
- e) construction principale
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte :

- Les emplacements de stationnement ;
- Les rampes d'accès pour le sous-sol ;
- Les dépendances ;
- Les saillies ;

- Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

Art. 33.1.Recul avant

En l'absence d'un alignement imposé (alignement obligatoire ou élément protégé d'intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l'alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

Art. 33.2.Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Art. 33.3.Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d'accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l'on ne souhaite pas s'accoler au pignon nu, le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 33.4.Déroptions

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 34 Nombre d'unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d'unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

Art. 34.1.Déroption

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Art. 35 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit : II, III

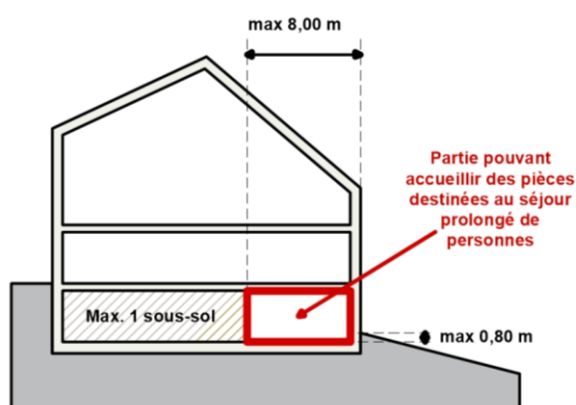
Art. 36 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles font partie de l'unité d'habitation se trouvant à l'étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur ;
- Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
- La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieur à 0,80 m ;
- La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieur à 8,00 m.

Figure 20 ; HAB-2-Niveau en sous-sol



Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d'une rampe d'accès carrossable mutualisée.

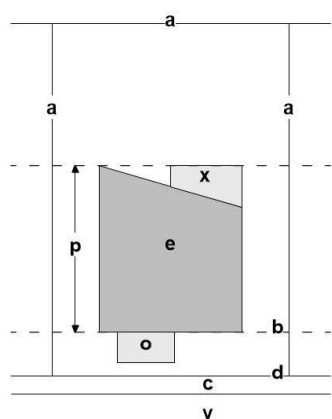
Art. 37 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 21 ; HAB-2-Profondeur des constructions principales hors sol



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement de voirie*
- e) construction principale*
- o) saillies*
- p) profondeur de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

La profondeur des constructions principales isolées est de maximum 20,00 m.

La profondeur des constructions principales jumelées et groupées en bande est de maximum 20,00 m au rez-de-chaussée et de maximum 16,00 m aux étages.

Art. 38 Largeur des constructions principales hors sol

La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

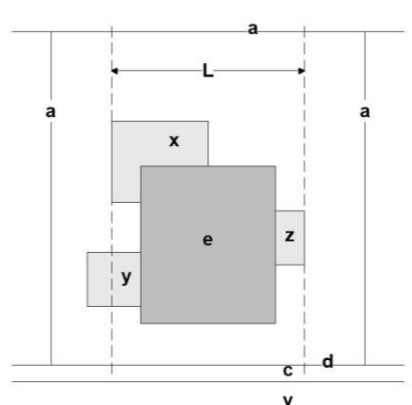
Lorsque la largeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

La largeur des constructions prend en compte les saillies de type avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l'évacuation des eaux de toiture ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 22 ; HAB-2-Largeur des constructions principales hors sol



- a) limites de la parcelle*
- c) trottoir*
- e) construction principale*
- L) largeur de construction*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*
- y) dépendances, aménagements extérieurs, auvents, balcon*
- z) avant-corps*
- v) voirie desservante*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

Art. 38.1.Dérogradation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d'une construction existante, dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

Art. 39 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Art. 39.1.Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

Art. 40 Hauteur des constructions principales

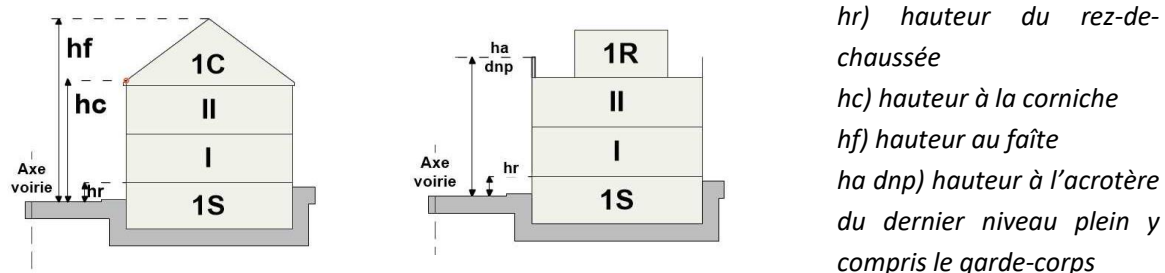
Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l'étage en retrait est définie à l'article : « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises.

En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

Figure 23 ; HAB-2-Hauteur des constructions principales



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

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

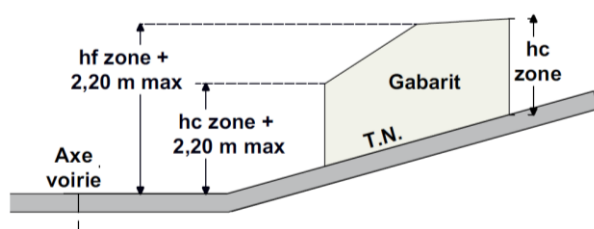
Art. 40.1.Déroptions

Des dérogations concernant les hauteurs d'une construction principale peuvent être autorisées pour les constructions sises sur un terrain à forte pente. Dans ce cas, soit les hauteurs peuvent être basées sur les hauteurs des constructions voisines, soit la construction principale doit être intégrée dans un gabarit.

Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente ascendante d'une part côté voirie par une hauteur de corniche majorée de 2,20 m et

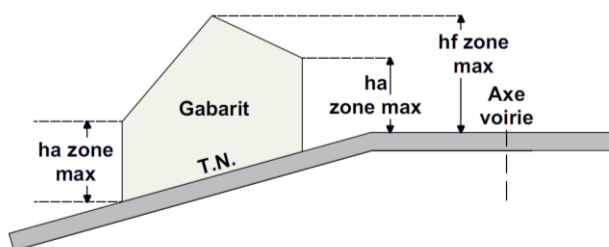
une hauteur au faîte majorée de 2,20 m et d'autre part côté jardin par une hauteur de corniche mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 24 ; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante



Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente descendante d'une part côté voirie par la hauteur d'acrotère et la hauteur au faîte et d'autre part côté jardin par une hauteur d'acrotère mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 25 ; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante



Art. 41 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l'extérieur.

Art. 41.1. Pour les constructions de type unifamilial

Les emplacements de stationnement sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés l'un derrière l'autre.

L'accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s'il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Art. 41.2. Pour les constructions de type bi-familial, plurifamilial et autres affectations

Par logement, au moins un des emplacements de stationnement exigés par le PAG doit être réalisé à l'intérieur d'une construction. Les carports ne sont pas considérés comme une construction abritant des emplacements de stationnement intérieurs dans cet article.

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés l'un derrière l'autre.

Ils sont autorisés à l'arrière de la construction principale tout en respectant des reculs aux limites de la parcelle de minimum 1,00 m.

Art. 41.3. Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l'eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

Art. 42 Accès carrossable

La largeur des accès carrossables n'est pas limitée.

Pour les constructions de type plurifamilial, les rampes d'accès sont à couvrir.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

Art. 42.1. Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d'accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d'une rampe d'accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complètement ensevelie et couverte d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 43 Dépendances : garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d'une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

Art. 43.1. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial et bi-familial isolé

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m².

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

▪ **Recul avant**

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ **Recul arrière**

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport non accolée à la construction principale n'est pas autorisée à l'arrière de celle-ci. Lorsqu'une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l'arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

▪ **Recul latéral**

La construction d'une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 43.2. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type bi-familial non isolées et plurifamilial

La construction d'une dépendance garage est interdite. La construction de dépendances carports est autorisée.

▪ **Recul avant**

La construction d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ **Recul arrière**

La construction d'une dépendance carport est autorisée à l'arrière d'une construction principale aux conditions cumulatives suivantes :

- La construction de dépendances carports et ses supports sont à implanter sur sa parcelle ;
- Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite doit être ouverte.

▪ **Recul latéral**

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle.

Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 43.3. Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abris de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m².

Art. 43.4. Les dépendances abri de jardin pour les constructions de type bi-familial et plurifamilial

Par unité de logement est autorisée une seule dépendance abri de jardin. Elles sont à regrouper et à implanter aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles se trouvent au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;

- L'espace libre entre une dépendance abri de jardin et une construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute ne dépasse pas 6 m² par unité de logement.

Art. 43.5.Dérogations

Par dérogation, le recul avant d'une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage située à l'arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d'espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

Art. 44 Toitures

Art. 44.1.Type de toiture des constructions principales

▪ Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau.

Les toitures à plusieurs versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

▪ Les toitures cintrées, courbées ou bombées

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

▪ Les toitures plates

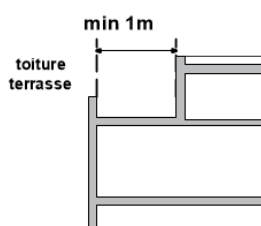
Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

La toiture de l'étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l'acrotère non comprise.

Figure 26 ; HAB-2-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles



▪ Les toitures mansardées

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une toiture mansardée existante.

Art. 44.2.Interruption de la corniche

L'interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Art. 44.3.Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d'angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Art. 45 Structures en toiture servant à éclairer les combles

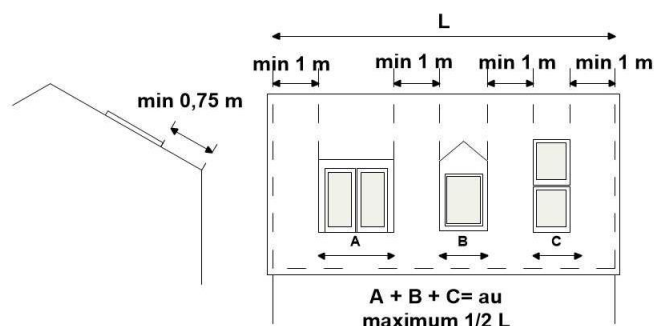
Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structures en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.

Figure 27 ; HAB-2- Structures en toitures servant à éclairer les combles



Art. 45.1. Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

Art. 45.2. Les châssis rampants

Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

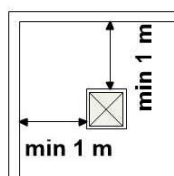
Art. 45.3. Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

Art. 45.4. Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Figure 28 ; HAB-2- Ouvertures pour les toitures plates



Art. 46 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

Art. 46.1. Combles

Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

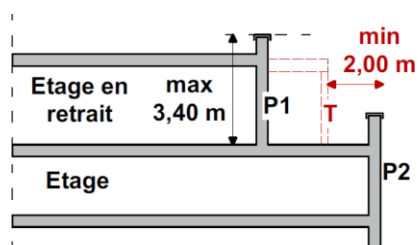
Art. 46.2. Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

Les pans des façades de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.

Figure 29 ; HAB-2-Hauteur de l'étage en retrait



P1) Pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

P2) Pans de façade de l'étage situé en dessous de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

T) Terrasses couvertes, vérandas

Art. 46.3. Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l'étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

Art. 47 Saillies

Art. 47.1. Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m.

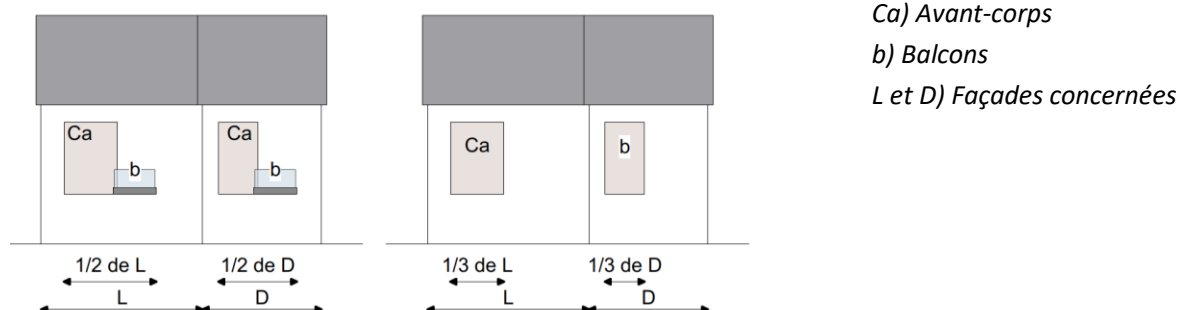
Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.

Figure 30 ; HAB-2-Saillies (avant-corps et balcons)



Art. 47.2. Les murs pare-vues

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

Art. 47.3. Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents de plus de 1,50 m de profondeur sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 47.4. Les éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

Art. 47.5. Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

Art. 48 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art. 48.1. Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

Art. 48.2. Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Art. 48.3. Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

Art. 48.4. Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à implanter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l'alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d'implanter une margelle et un abord de piscine d'une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l'abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 48.5. Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Art. 48.6. Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 48.7. Dérogation

Une dérogation concernant l'implantation d'une terrasse à l'avant de la construction principale peut être autorisée si elle n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage et qu'elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Art. 49 Installations techniques

Art. 49.1. Les installations techniques en façade

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l'installation d'une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

Art. 49.2. Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d'air sont obligatoirement installées à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public.

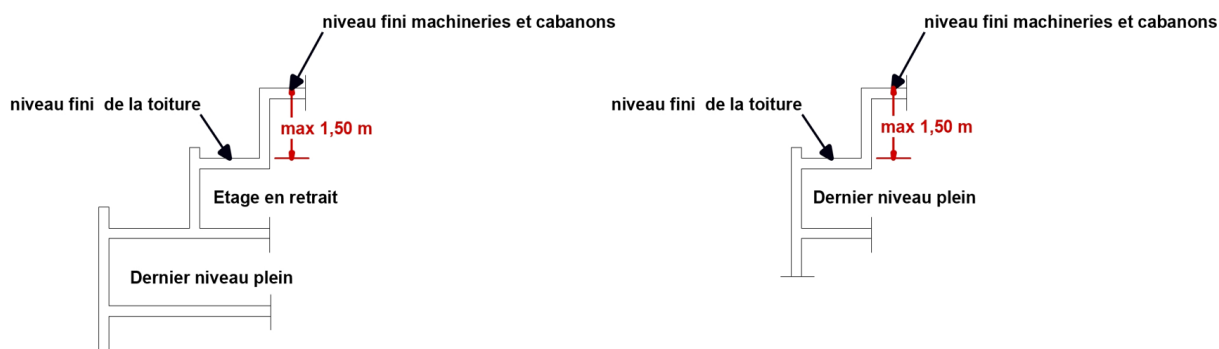
Art. 49.3. Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

Art. 49.4. Dérogations

Par dérogation, en toiture plate, les machineries et cabanons d'ascenseurs peuvent être autorisés à une hauteur toutes finitions comprises de maximum 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Figure 31 ; HAB-2-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1



Une dérogation concernant les autres installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si l'installation concernée n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 50 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n'est pas admise.

Chapitre 5 : Les règles applicables aux zones mixtes urbaines (MIX-u)

Art. 51 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l'implantation autorisées.

Art. 52 Type de construction

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. On considère les fonctions autres que du logement comme une unité de logement.

Art. 53 Implantation des constructions principales

Une seule construction principale par parcelle est autorisée. La construction principale en deuxième position est interdite.

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Art. 53.1.Dérogations

Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L'implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l'implantation d'une construction sur le domaine public peuvent être autorisées afin d'intégrer celle-ci à l'environnement construit existant.

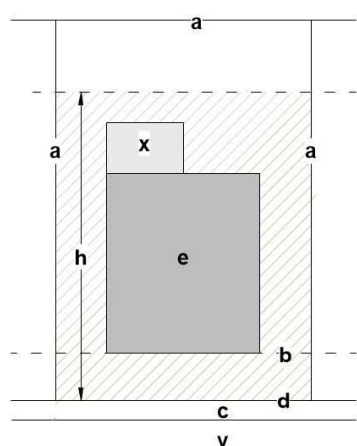
Art. 54 Bande de construction

La bande de construction prend en compte :

- Les constructions principales hors sol et en sous-sol ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les dépendances garages et carports ;
- Les aménagements extérieurs de type terrasse ;
- Les installations techniques.

La bande de construction ne prend pas en compte :

- Les dépendances abris de jardins ;
- Les aménagements extérieurs excepté les terrasses.



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement du trottoir = alignement de voirie = limite du domaine public*
- e) construction principale*
- h) bande de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

Figure 32 ; MIX-u-Bande de construction

La bande de construction est fixée à 35,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

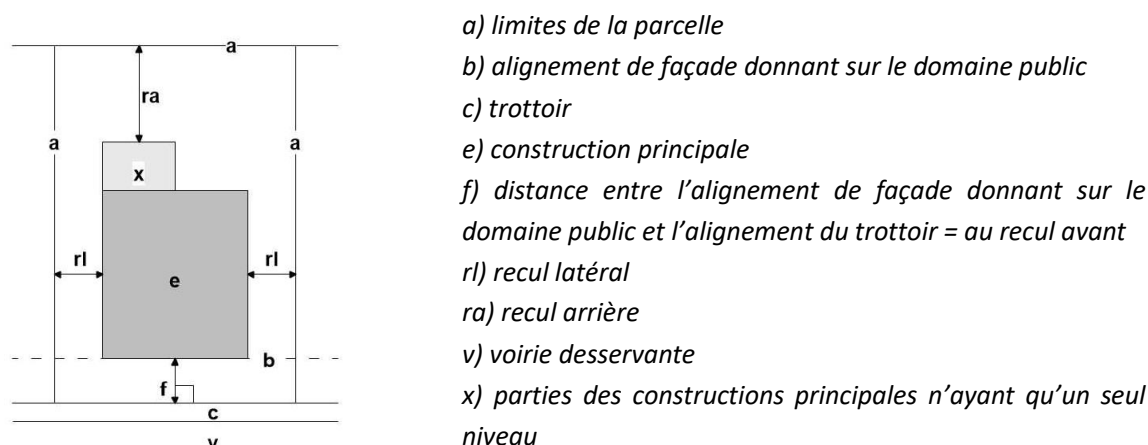
Art. 54.1.Dérégulation

Il peut être autorisé de majorer de maximum 15,00 m supplémentaire la bande de construction pour permettre des modifications, des transformations ou des extensions sur une construction principale qui est déjà présente en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Cependant, tous les nouveaux alignements de façade sont situés à maximum 5,00 m des alignements de façades existants correspondants et respectent les reculs.

Art. 55 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

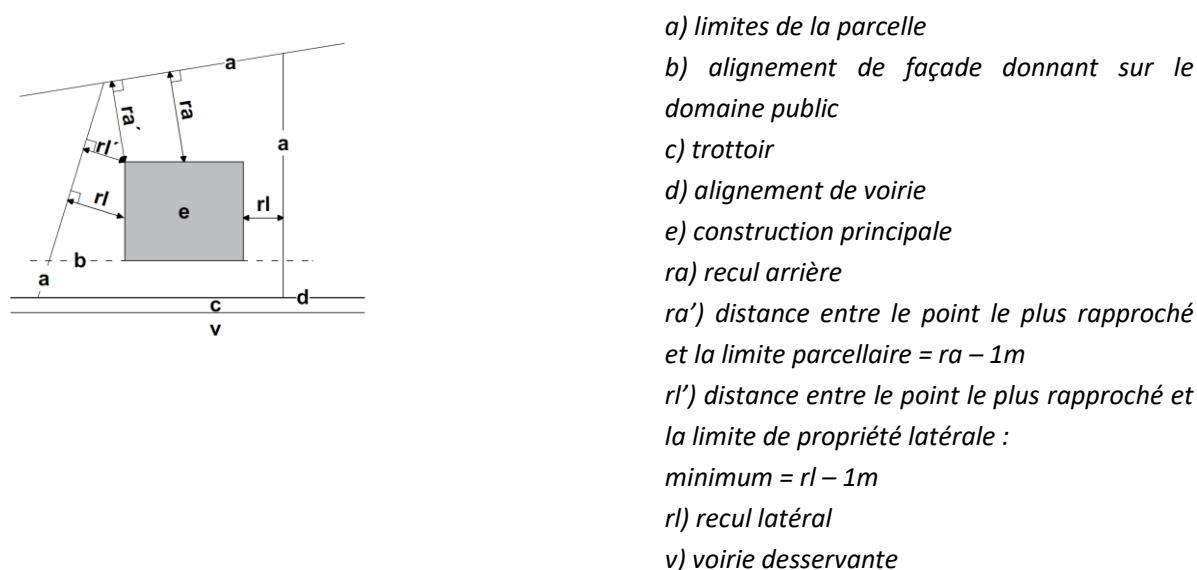
Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.

Figure 33 ; MIX-u-Reculs réglementaires des constructions principales



Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.

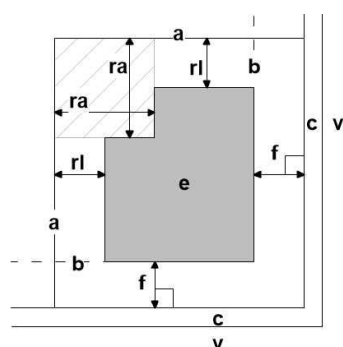
Figure 34 ; MIX-u-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques



Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

Le recul par rapport à l'alignement de voirie, d'une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toutes constructions principales.

Figure 35 ; MIX-u-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues



e) construction principale

a) limites de la parcelle

b) alignement de façade donnant sur le domaine public

c) trottoir

f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant

rl) recul latéral

ra) recul arrière

v) voirie desservante

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte :

- Les emplacements de stationnement ;
- Les rampes d'accès pour le sous-sol ;
- Les dépendances ;
- Les saillies ;
- Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

Art. 55.1.Recul avant

En l'absence d'un alignement imposé (élément protégé d'intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l'alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

Art. 55.2.Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Art. 55.3.Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d'accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l'on ne souhaite pas s'accoler au pignon nu le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 55.4.Dérogation

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 56 Nombre d'unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d'unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

Art. 56.1.Dérogation

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Art. 57 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit : II, III

Art. 58 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

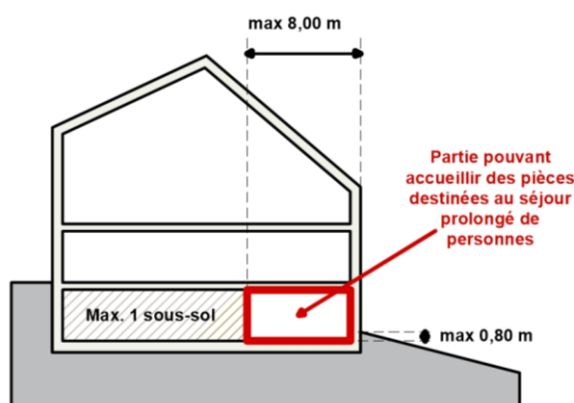
Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles font partie de l'unité d'habitation se trouvant à l'étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur ;
- Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;

- La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieur à 0,80 m ;
- La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieur à 8,00 m.

Figure 36 ; MIX-u-Niveau en sous-sol



Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d'une rampe d'accès carrossable mutualisée.

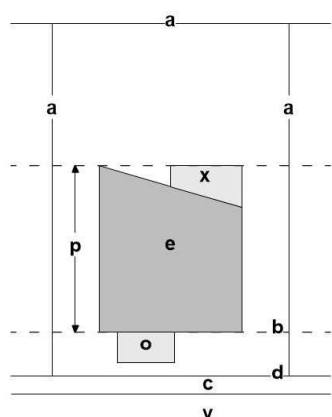
Art. 59 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 37 ; MIX-u-Profondeur des constructions principales hors sol



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement de voirie*
- e) construction principale*
- o) saillies*
- p) profondeur de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

La profondeur des constructions principales isolées est de maximum 20,00 m.

La profondeur des constructions principales jumelées et groupées en bande est de maximum 20,00 m au rez-de-chaussée et de maximum 16,00 m aux étages.

Art. 60 Largeur des constructions principales hors sol

La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

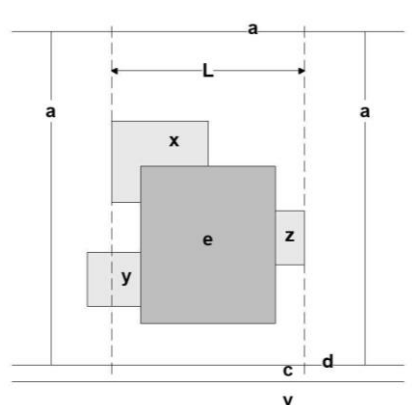
Lorsque la largeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

La largeur des constructions prend en compte les saillies de type avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l'évacuation des eaux de toiture ;
- Les murs pare-vue, les auvents et les débords de toiture ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 38 ; MIX-u-Largeur des constructions principales hors sol



- a) limites de la parcelle*
- c) trottoir*
- e) construction principale*
- L) largeur de construction*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*
- y) dépendances, aménagements extérieurs, auvents, balcon*
- z) avant-corps*
- v) voirie desservante*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

Art. 60.1. Dérogation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d'une construction existante. Dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

Art. 61 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Art. 61.1. Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

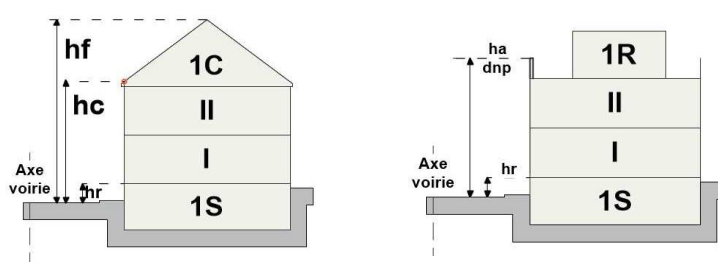
Art. 62 Hauteur des constructions principales

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l'étage en retrait est définie à l'article : « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises. En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

Figure 39 ; MIX-u-Hauteur des constructions principales



hr) hauteur du rez-de-chaussée

hc) hauteur à la corniche

hf) hauteur au faîte

ha dnp) hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein y compris le garde-corps

Art. 62.1. Pour les zones à II niveaux

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

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

Art. 62.2. Pour les zones à III niveaux

La hauteur à la corniche est de maximum 9,50 m.

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 10,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 13,50 m.

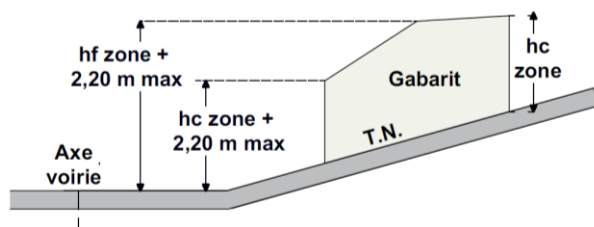
Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

Art. 62.3. Dérogations

Des dérogations concernant les hauteurs d'une construction principale peuvent être autorisées pour les constructions sises sur un terrain à forte pente. Dans ce cas, soit les hauteurs peuvent être basées sur les hauteurs des constructions voisines, soit la construction principale doit être intégrée dans un gabarit.

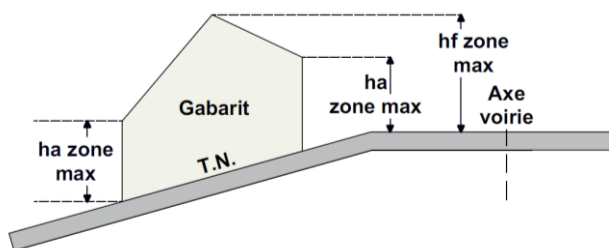
Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente ascendante d'une part côté voirie par une hauteur de corniche majorée de 2,20 m et une hauteur au faîte majorée de 2,20 m et d'autre part côté jardin par une hauteur de corniche mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 40 ; MIX-u-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante



Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente descendante d'une part côté voirie par la hauteur d'acrotère et la hauteur au faîte et d'autre part côté jardin par une hauteur d'acrotère mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 41 ; MIX-u-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante



Art. 63 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l'extérieur.

Art. 63.1. Pour les constructions de type unifamilial

Les emplacements de stationnement sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés l'un derrière l'autre.

L'accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s'il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Art. 63.2. Pour les constructions de type bi-familial, plurifamilial et autres affectations

Par logement, au moins un des emplacements de stationnement exigés par le PAG doit être réalisé à l'intérieur d'une construction. Les carports ne sont pas considérés comme une construction abritant des emplacements de stationnement intérieurs dans cet article.

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés l'un derrière l'autre.

Ils sont autorisés à l'arrière de la construction principale tout en respectant des reculs aux limites de la parcelle de minimum 1,00 m.

Art. 63.3. Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l'eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

Art. 64 Accès carrossable

La largeur des accès carrossables n'est pas limitée.

Pour les constructions de type plurifamilial, les rampes d'accès sont à couvrir.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

Art. 64.1. Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d'accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d'une rampe d'accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complètement ensevelie et couverte d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être

réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 65 Dépendances : garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d'une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

Art. 65.1. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial et bi-familial isolé

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m².

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport non accolée à la construction principale n'est pas autorisée à l'arrière de celle-ci. Lorsqu'une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l'arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 65.2. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type bi-familial non isolées et plurifamilial

La construction d'une dépendance garage est interdite. La construction de dépendances carports est autorisée.

▪ **Recul avant**

La construction d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ **Recul arrière**

La construction d'une dépendance carport est autorisée à l'arrière d'une construction principale aux conditions cumulatives suivantes :

- La construction de dépendances carports et ses supports sont à implanter sur sa parcelle ;
- Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite doit être ouverte.

▪ **Recul latéral**

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle.

Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 65.3. Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abris de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;

- L'espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m².

Art. 65.4. Les dépendances abri de jardin pour les constructions de type bi-familial et plurifamilial

Par unité de logement est autorisée une seule dépendance abri de jardin. Elles sont à regrouper et à implanter aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles se trouvent au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre une dépendance abri de jardin et une construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute ne dépasse pas 6 m² par unité de logement.

Art. 65.5. Dérogations

Par dérogation, le recul avant d'une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage située à l'arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d'espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

Art. 66 Toitures

Art. 66.1. Type de toiture des constructions principales

▪ Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau.

Les toitures à plusieurs versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

- **Les toitures cintrées, courbées ou bombées**

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

- **Les toitures plates**

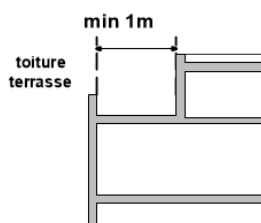
Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

La toiture de l'étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l'acrotère non comprise.

Figure 42 ; MIX-u-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles



- **Les toitures mansardées**

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une toiture mansardée existante.

Art. 66.2.Interruption de la corniche

L'interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Art. 66.3.Déroptions

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d'angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Art. 67 Structures en toiture servant à éclairer les combles

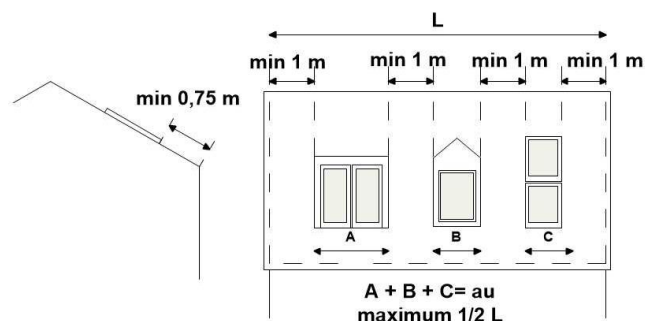
Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structures en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.

Figure 43 ; MIX-u-Ouvertures pour les toitures en pente



Art. 67.1.Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

Art. 67.2.Les châssis rampants

Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

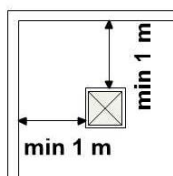
Art. 67.3.Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

Art. 67.4. Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Figure 44 ; MIX-u- Structures en toitures servant à éclairer les combles



Art. 68 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

Art. 68.1. Combles

Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

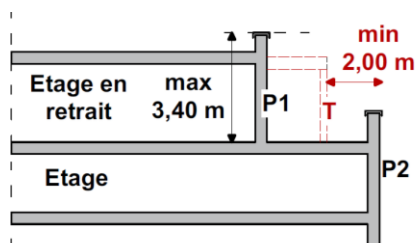
Art. 68.2. Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

Les pans des façades de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.

Figure 45 ; MIX-u- Hauteur de l'étage en retrait



P1) Pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

P2) Pans de façade de l'étage situé en dessous de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

T) Terrasses couvertes, vérandas

Art. 68.3. Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l'étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

Art. 69 Saillies

Art. 69.1. Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m.

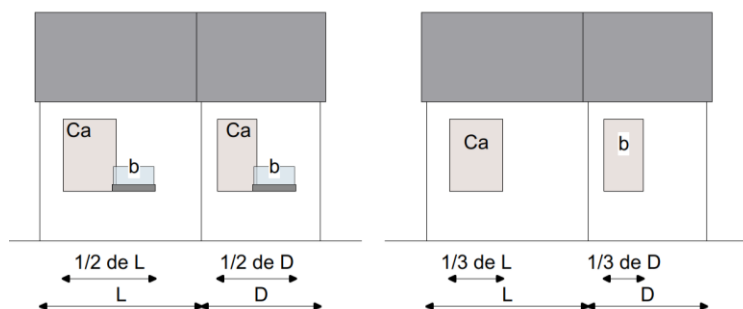
Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.

Figure 46 ; MIX-u-Saillies (avant-corps et balcons)

*Ca) Avant-corps**b) Balcons**L et D) Façades concernées***Art. 69.2. Les murs pare-vues**

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

Art. 69.3. Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents (de plus de 1,50 m de profondeur) sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 69.4. Les éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernées. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

Art. 69.5. Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

Art. 70 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art. 70.1. Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

Art. 70.2.Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Art. 70.3.Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

Art. 70.4.Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à planter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l'alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d'implanter une margelle et un abord de piscine d'une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l'abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 70.5. Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Art. 70.6. Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 70.7. Dérogation

Une dérogation concernant l'implantation d'une terrasse à l'avant de la construction principale peut être autorisée si elle n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage et qu'elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Art. 71 Installations techniques**Art. 71.1. Les installations techniques en façade**

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l'installation d'une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

Art. 71.2. Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d'air sont obligatoirement installées à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public.

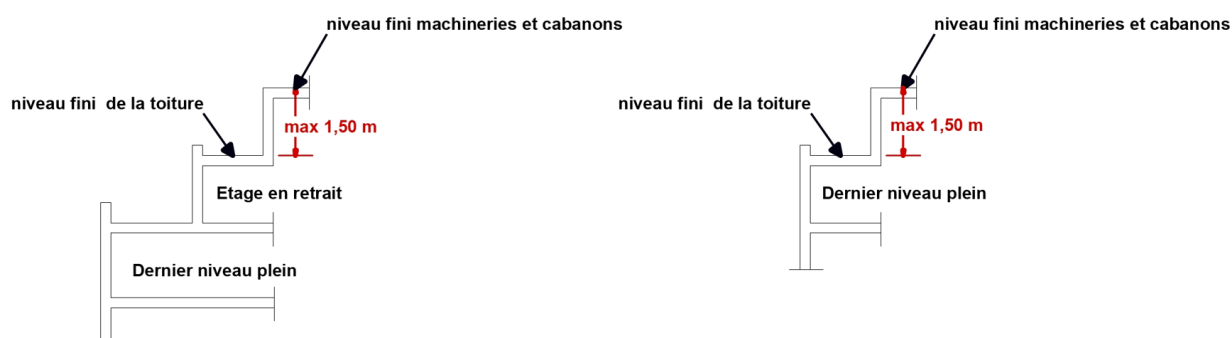
Art. 71.3. Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

Art. 71.4. Dérogations

Par dérogation, en toiture plate, les machineries et cabanons d'ascenseurs peuvent être autorisés à une hauteur toutes finitions comprises de maximum 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Figure 47 ; MIX-u-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1



Une dérogation concernant les autres installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si l'installation concernée n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 72 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n'est pas admise.

Chapitre 6 : Les règles applicables aux zones mixtes villageoises (MIX-v)

Art. 73 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l'implantation autorisées.

Art. 74 Type de construction

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. On considère les fonctions autres que du logement comme une unité de logement.

Art. 75 Implantation des constructions principales

Une seule construction principale par parcelle est autorisée. La construction principale en deuxième position est interdite.

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Les fonctions autres que du logement sont obligatoirement situées au rez-de-chaussée des constructions mixtes.

Art. 75.1.Déroptions

Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L'implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l'implantation d'une construction sur le domaine public peuvent être autorisées afin d'intégrer celle-ci à l'environnement construit existant.

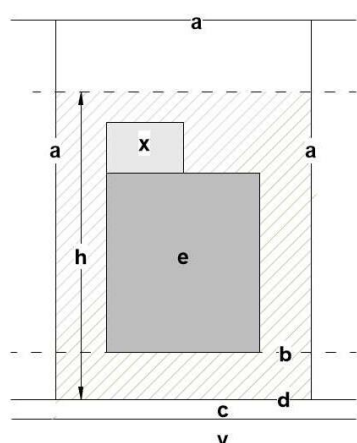
Art. 76 Bande de construction

La bande de construction prend en compte :

- Les constructions principales hors sol et en sous-sol ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les dépendances garages et carports ;
- Les aménagements extérieurs de type terrasse ;
- Les installations techniques.

La bande de construction ne prend pas en compte :

- Les dépendances abris de jardins ;
- Les aménagements extérieurs excepté les terrasses.



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement du trottoir = alignement de voirie = limite du domaine public*
- e) construction principale*
- h) bande de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

Figure 48 ; MIX-v-Bande de construction

La bande de construction est fixée à 35,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

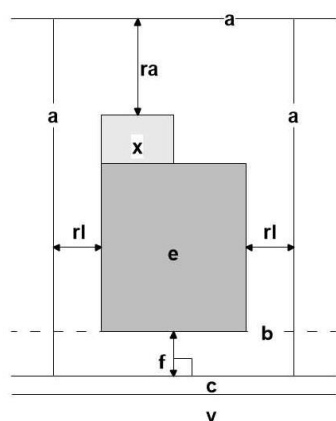
Art. 76.1.Dérogação

Il peut être autorisé de majorer de maximum 15,00 m supplémentaire la bande de construction pour permettre des modifications, des transformations ou des extensions sur une construction principale qui est déjà présente en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Cependant, tous les nouveaux alignements de façade sont situés à maximum 5,00 m des alignements de façades existants correspondants et respectent les reculs.

Art. 77 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.

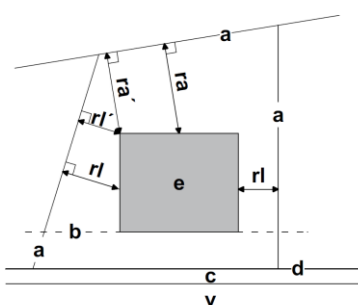
Figure 49 ; MIX-v-Reculs réglementaires des constructions principales



- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- e) construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade donnant sur le domaine public et l'alignement du trottoir = au recul avant
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.

Figure 50 ; MIX-v-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques

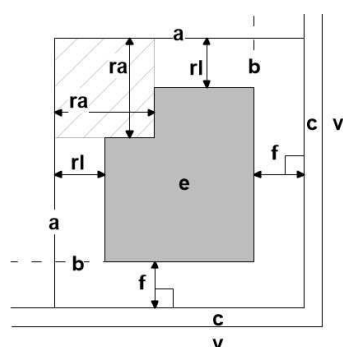


- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire = $ra - 1m$
- rl') distance entre le point le plus rapproché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

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

Le recul par rapport à l'alignement de voirie, d'une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toutes constructions principales.

Figure 51 ; MIX-v-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues



- a) limites de la parcelle*
- e) construction principale*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant*
- rl) recul latéral*
- ra) recul arrière*
- v) voirie desservante*

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte :

- Les emplacements de stationnement ;
- Les rampes d'accès pour le sous-sol ;
- Les dépendances ;
- Les saillies ;
- Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

Art. 77.1.Recul avant

En l'absence d'un alignement imposé (élément protégé d'intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l'alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

Art. 77.2.Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Art. 77.3.Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d'accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l'on ne souhaite pas s'accoler au pignon nu, le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 77.4.Dérogation

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 78 Nombre d'unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d'unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

Art. 78.1.Dérogation

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Art. 79 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit : II, III

Art. 80 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

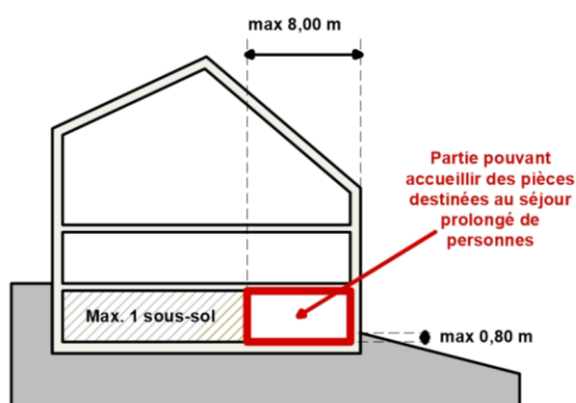
Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles

remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles font partie de l'unité d'habitation se trouvant à l'étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur ;
- Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
- La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieure à 0,80 m ;
- La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieure à 8,00 m.

Figure 52 ; MIX-v-Niveau en sous-sol



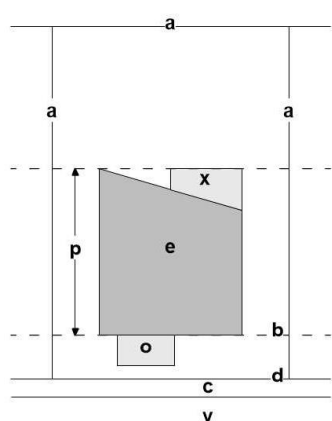
Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d'une rampe d'accès carrossable mutualisée.

Art. 81 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 53 ; MIX-v-Profondeur des constructions principales hors sol

- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement de voirie*
- e) construction principale*
- o) saillies*
- p) profondeur de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

La profondeur des constructions principales est de maximum 16,00 m.

Art. 82 Largeur des constructions principales hors sol

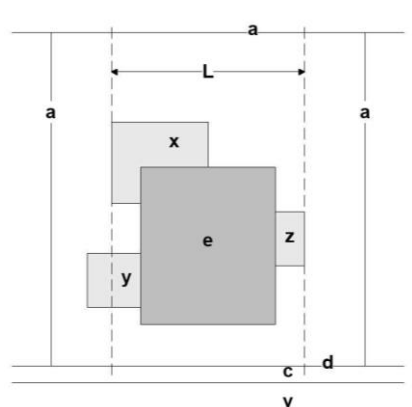
La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

Lorsque la largeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

La largeur des constructions prend en compte les saillies de type avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l'évacuation des eaux de toiture ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 54 ; MIX-v-Largeur des constructions principales hors sol

- a) limites de la parcelle*
- c) trottoir*
- e) construction principale*
- L) largeur de construction*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*
- y) dépendances, aménagements extérieurs, auvents, balcon*
- z) avant-corps*
- v) voirie desservante*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

Art. 82.1.Dérogation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d'une construction existante. Dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

Art. 83 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Art. 83.1.Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau

altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

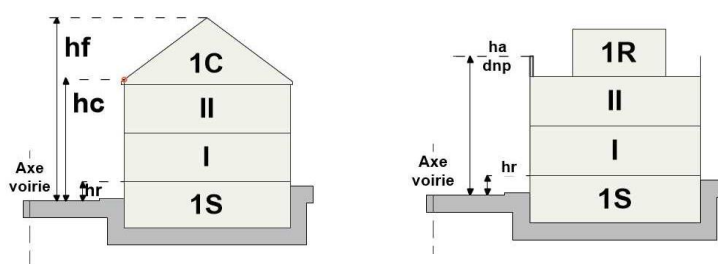
Art. 84 Hauteur des constructions principales

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l'étage en retrait est définie à l'article : « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises. En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

Figure 55 ; MIX-v-Hauteur des constructions principales



hr) hauteur du rez-de-chaussée
hc) hauteur à la corniche
hf) hauteur au faîte
ha dnp) hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein y compris le garde-corps

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

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

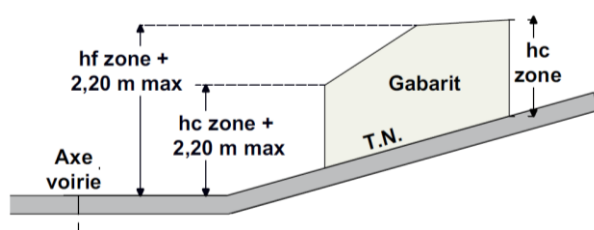
Art. 84.1.Dérogations

Des dérogations concernant les hauteurs d'une construction principale peuvent être autorisées pour les constructions sises sur un terrain à forte pente. Dans ce cas, soit les hauteurs peuvent être basées sur les hauteurs des constructions voisines, soit la construction principale doit être intégrée dans un gabarit.

Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente ascendante d'une part côté voirie par une hauteur de corniche majorée de 2,20 m et

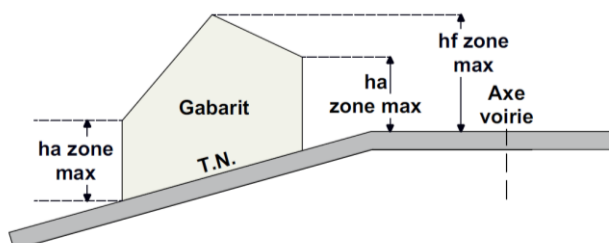
une hauteur au faîte majorée de 2,20 m et d'autre part côté jardin par une hauteur de corniche mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 56 ; MIX-v-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante



Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente descendante d'une part côté voirie par la hauteur d'acrotère et la hauteur au faîte et d'autre part côté jardin par une hauteur d'acrotère mesurée à partir du terrain naturel.

Figure 57 ; MIX-v-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante



Art. 85 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l'extérieur.

Art. 85.1. Pour les constructions de type unifamilial

Les emplacements de stationnement sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés l'un derrière l'autre.

L'accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s'il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Art. 85.2. Pour les constructions de type bi-familial, plurifamilial et autres affectations

Par logement, au moins un des emplacements de stationnement exigés par le PAG doit être réalisé à l'intérieur d'une construction. Les carports ne sont pas considérés comme une construction abritant des emplacements de stationnement intérieurs dans cet article.

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés l'un derrière l'autre.

Ils sont interdits à l'arrière de la construction principale.

Art. 85.3. Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l'eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

Art. 86 Accès carrossable

L'accès carrossable à la voie publique est limité à une largeur cumulée de maximum 5,00 m par parcelle.

Pour les constructions de type plurifamilial, les rampes d'accès sont à couvrir.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

Art. 86.1. Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d'accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d'une rampe d'accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complètement ensevelie et couverte d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 87 Dépendances : garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d'une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

Art. 87.1. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial et bi-familial isolé

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m².

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport non accolée à la construction principale n'est pas autorisée à l'arrière de celle-ci. Lorsqu'une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l'arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 87.2. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type bi-familial non isolée et plurifamilial

La construction d'une dépendance garage est interdite. La construction de dépendances carports est autorisée.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance carport est autorisée à l'arrière d'une construction principale aux conditions cumulatives suivantes :

- La construction de dépendances carports et ses supports sont à implanter sur sa parcelle ;
- Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite doit être ouverte.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle.

Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte.

Une dépendance carport accolée doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 87.3. Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abris de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m².

Art. 87.4. Les dépendances abri de jardin pour les constructions de type bi-familial et plurifamilial

Par unité de logement est autorisée une seule dépendance abri de jardin. Elles sont à regrouper et à implanter aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles se trouvent au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre une dépendance abri de jardin et une construction principale est de minimum 1,50 m ;
- La surface construite brute ne dépasse pas 6 m² par unité de logement.

Art. 87.5. Dérogations

Par dérogation, le recul avant d'une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage située à l'arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d'espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande de construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

Art. 88 Toitures

Art. 88.1. Type de toiture des constructions principales

▪ Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau.

Les toitures plusieurs à versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

- **Les toitures cintrées, courbées ou bombées**

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

- **Les toitures plates**

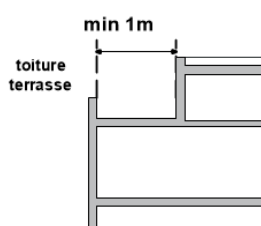
Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

La toiture de l'étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l'acrotère non comprise.

Figure 58 ; MIX-v - Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles



- **Les toitures mansardées**

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une toiture mansardée existante.

Art. 88.2.Interruption de la corniche

L'interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Art. 88.3.Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d'angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Art. 89 Structures en toiture servant à éclairer les combles

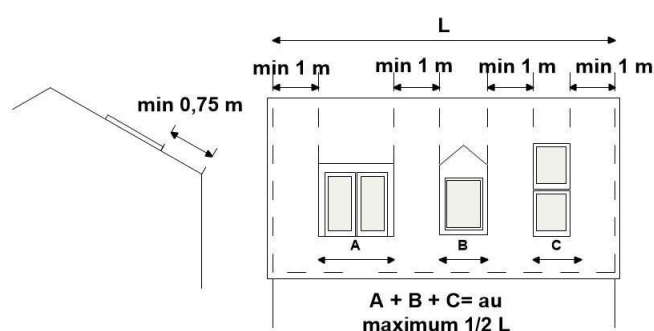
Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structure en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.

Figure 59 ; MIX-v- Structures en toitures servant à éclairer les combles



Art. 89.1.Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

Art. 89.2.Les châssis rampants

Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

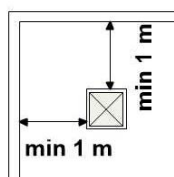
Art. 89.3.Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

Art. 89.4.Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Figure 60 ; MIX-v-Ouvertures pour les toitures plates



Art. 90 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

Art. 90.1. Combles

Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

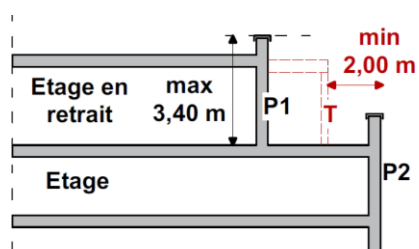
Art. 90.2. Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

Les pans des façades de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.

Figure 61 ; MIX-v-Hauteur de l'étage en retrait



P1) Pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

P2) Pans de façade de l'étage situé en dessous de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

T) Terrasses couvertes, vérandas

Art. 90.3. Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l'étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

Art. 91 Saillies

Art. 91.1. Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m.

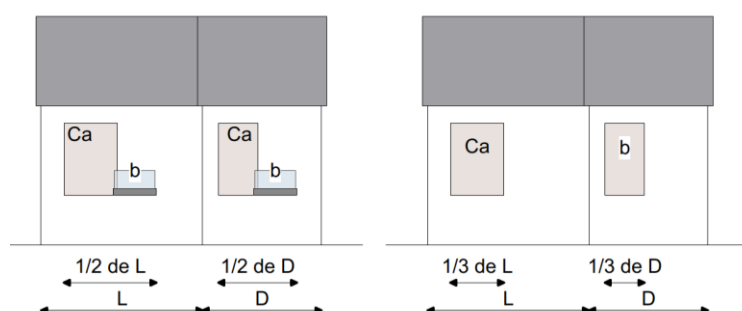
Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.

Figure 62 ; MIX-v-Saillies (avant-corps et balcons)



Ca) Avant-corps

b) Balcons

L et D) Façades concernées

Art. 91.2. Les murs pare-vues

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

Art. 91.3. Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents de plus de 1,50 m de profondeur sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 91.4. Les éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

Art. 91.5. Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

Art. 92 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art. 92.1. Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente, cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

Art. 92.2. Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Art. 92.3. Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

Art. 92.4. Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à implanter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l'alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d'implanter une margelle et un abord de piscine d'une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l'abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 92.5. Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Art. 92.6. Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 92.7. Dérogation

Une dérogation concernant l'implantation d'une terrasse à l'avant de la construction principale peut être autorisée si elle n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage et qu'elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Art. 93 Installations techniques

Art. 93.1. Les installations techniques en façade

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l'installation d'une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

Art. 93.2. Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d'air sont obligatoirement installées à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public.

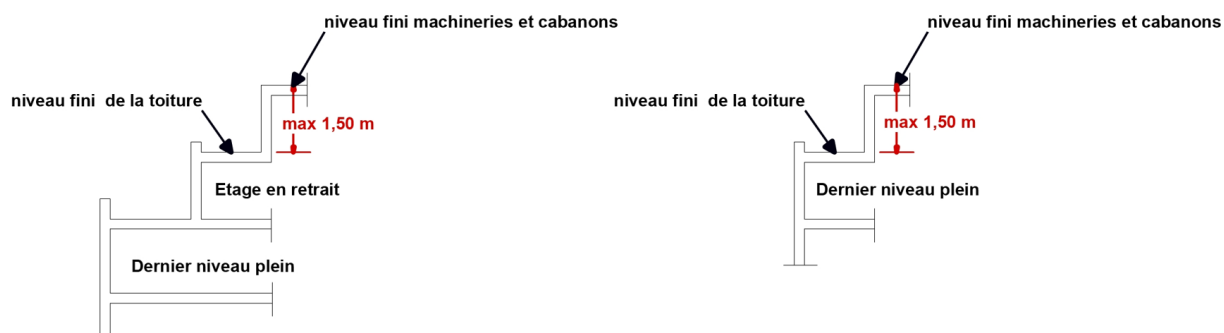
Art. 93.3. Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

Art. 93.4. Dérogations

Par dérogation, en toiture plate, les machineries et cabanons d'ascenseurs peuvent être autorisés à une hauteur toutes finitions comprises de maximum 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Figure 63 ; MIX-v-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1



Une dérogation concernant les autres installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si l'installation concernée n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 94 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n'est pas admise.

Chapitre 7 : Les règles applicables aux zones mixtes rurales (MIX-r)

Art. 95 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l'implantation autorisées.

Art. 96 Type de construction

Les constructions de type unifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG sont autorisées.

Art. 97 Implantation des constructions principales

Plusieurs constructions principales par parcelle sont autorisées.

La construction de type unifamilial est implantée de manière isolée ou jumelée.

Les autres constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande. Elles ne sont pas limitées par parcelle.

La distance à respecter entre deux constructions est de minimum 6,00 m.

Art. 97.1.Dérogations

Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L'implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l'implantation d'une construction sur le domaine public peuvent être autorisées afin d'intégrer celle-ci à l'environnement construit existant.

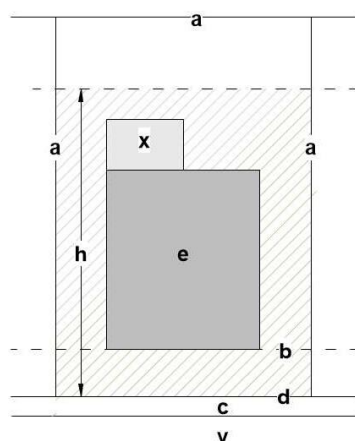
Art. 98 Bande de construction

La bande de construction prend en compte :

- Les constructions principales hors sol et en sous-sol ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les dépendances garages et carports ;
- Les aménagements extérieurs de type terrasse ;
- Les installations techniques.

La bande de construction ne prend pas en compte :

- Les dépendances abris de jardins ;
- Les aménagements extérieurs excepté les terrasses.



- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement du trottoir = alignement de voirie = limite du domaine public*
- e) construction principale*
- h) bande de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

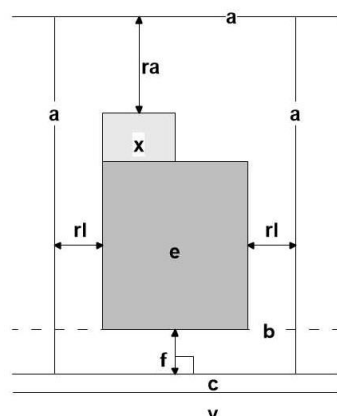
Figure 64 ; MIX-r-Bande de construction

La bande de construction n'est pas limitée.

Art. 99 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d'une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.

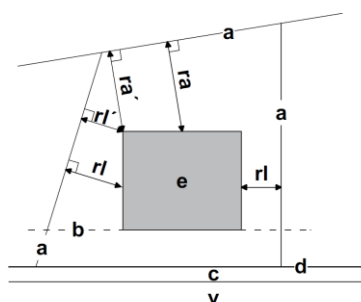
Figure 65 ; MIX-r-Reculs réglementaires des constructions principales



- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- e) construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade donnant sur le domaine public et l'alignement du trottoir = au recul avant
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.

Figure 66 ; MIX-r-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques

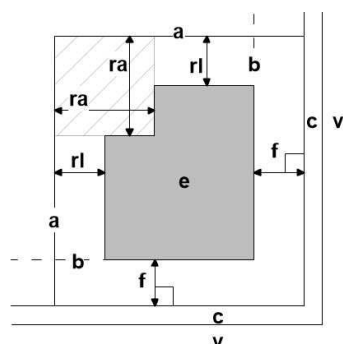


- a) limites de la parcelle
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire = $ra - 1m$
- rl') distance entre le point le plus rapproché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

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l'axe de chaque pan.

Le recul par rapport à l'alignement de voirie, d'une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toutes constructions principales.

Figure 67 ; MIX-r-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues



- a) limites de la parcelle*
- e) construction principale*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant*
- rl) recul latéral*
- ra) recul arrière*
- v) voirie desservante*

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte :

- Les emplacements de stationnement ;
- Les rampes d'accès pour le sous-sol ;
- Les dépendances ;
- Les saillies ;
- Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

Art. 99.1.Recul avant

En l'absence d'un alignement imposé (élément protégé d'intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l'alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

Art. 99.2.Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Art. 99.3.Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d'accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l'on ne souhaite pas s'accoler au pignon nu, le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 99.4. Dérogation

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 100 Nombre d'unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d'unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

Art. 100.1. Dérogation

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Art. 101 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit : II, III

Art. 102 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

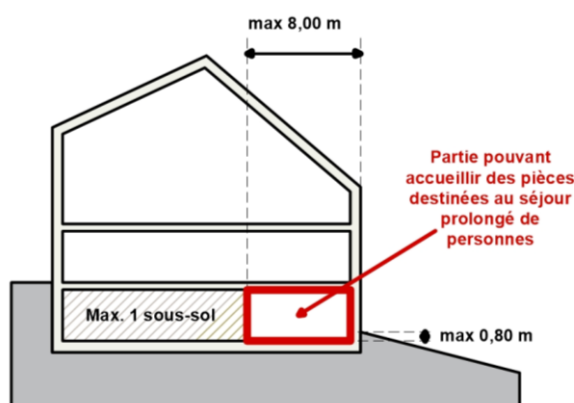
Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles font partie de l'unité d'habitation se trouvant à l'étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur ;
- Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;

- La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieure à 0,80 m ;
- La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieure à 8,00 m.

Figure 68 ; MIX-r-Niveau en sous-sol



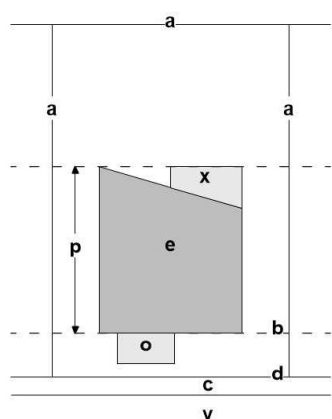
Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d'une rampe d'accès carrossable mutualisée.

Art. 103 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 69 ; MIX-r-Profondeur des constructions principales hors sol

- a) limites de la parcelle*
- b) alignement de façade donnant sur le domaine public*
- c) trottoir*
- d) alignement de voirie*
- e) construction principale*
- o) saillies*
- p) profondeur de construction*
- v) voirie desservante*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*

La profondeur des constructions principales n'est pas limitée.

Art. 104 Largeur des constructions principales hors sol

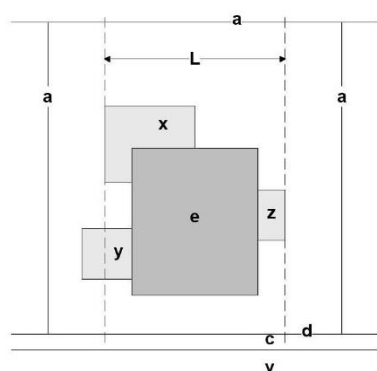
La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

Lorsque la largeur des constructions n'est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

La largeur des constructions prend en compte les avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte :

- Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l'évacuation des eaux de toiture ;
- Les dépendances ;
- Les aménagements extérieurs.

Figure 70 ; MIX-r-Largeur des constructions principales hors sol

- a) limites de la parcelle*
- c) trottoir*
- e) construction principale*
- L) largeur de construction*
- x) parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau*
- y) dépendances, aménagements extérieurs, auvents, balcon*
- z) avant-corps*
- v) voirie desservante*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

Art. 104.1. Dérogation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d'une construction existante. Dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

Art. 105 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Art. 105.1. Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l'axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

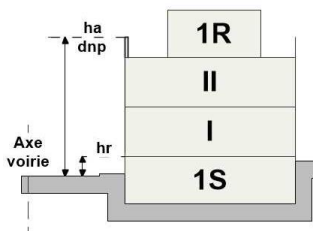
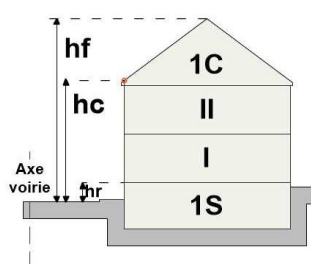
Art. 106 Hauteur des constructions principales

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l'étage en retrait est définie à l'article : « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises. En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

Figure 71 ; MIX-r-Hauteur des constructions principales



hr) hauteur du rez-de-chaussée

hc) hauteur à la corniche

hf) hauteur au faîte

ha dnp) hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein y compris le garde-corps

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

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

Pour l'aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d'une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

Art. 107 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l'extérieur.

Les emplacements de stationnement sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés l'un derrière l'autre.

L'accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s'il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

Art. 107.1. Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l'eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

Art. 108 Accès carrossable

L'accès carrossable à la voie publique est limité à une largeur cumulée de maximum 5,00 m par parcelle.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

Art. 108.1. Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d'accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d'une rampe d'accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complètement ensevelie et couverte d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 109 Dépendances : garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d'une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

Art. 109.1. Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m².

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

▪ Recul avant

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l'alignement de voirie.

▪ Recul arrière

La construction d'une dépendance garage ou d'une dépendance carport non accolée à la construction principale n'est pas autorisée à l'arrière de celle-ci. Lorsqu'une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l'arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

▪ Recul latéral

La construction d'une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d'une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d'une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l'arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

Art. 109.2. Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abri de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale ;
- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m ;
- L'espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m ;

- La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m².

Art. 109.3. Dérogations

Par dérogation, le recul avant d'une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage ou une dépendance carport située à l'arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d'espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande de construction avant l'entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

Art. 110 Toitures

Art. 110.1. Type de toiture des constructions principales

▪ Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau.

Les toitures à versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

▪ Les toitures cintrées, courbées ou bombées

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

▪ Les toitures plates

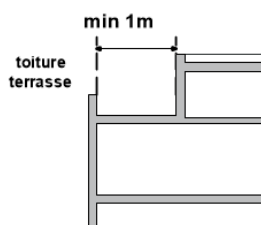
Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

La toiture de l'étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l'acrotère non comprise.

Figure 72 ; MIX-r-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles



▪ **Les toitures mansardées**

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l'agrandissement d'une toiture mansardée existante.

Art. 110.2. Interruption de la corniche

L'interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

Art. 110.3. Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d'angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l'environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Art. 111 Structures en toiture servant à éclairer les combles

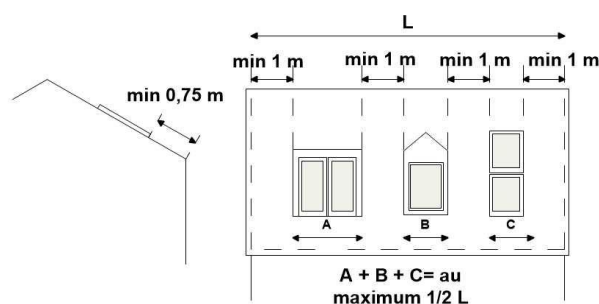
Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structures en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.

Figure 73 ; MIX-r-Structures en toitures servant à éclairer les combles



Art. 111.1. Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

Art. 111.2. Les châssis rampants

Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

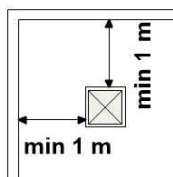
Art. 111.3. Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

Art. 111.4. Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Figure 74 ; MIX-r-Ouvertures pour les toitures plates



Art. 112 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

Art. 112.1. Combles

Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

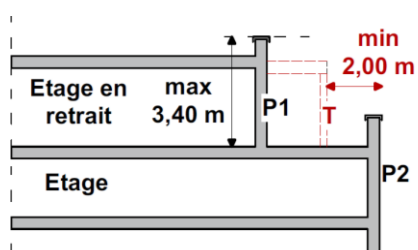
Art. 112.2. Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

Les pans des façades de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.

Figure 75 ; MIX-r-Hauteur de l'étage en retrait



P1) Pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

P2) Pans de façade de l'étage situé en dessous de l'étage en retrait donnant sur le domaine public

T) Terrasses couvertes, vérandas

Art. 112.3. Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l'étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

Art. 113 Saillies

Art. 113.1. Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m.

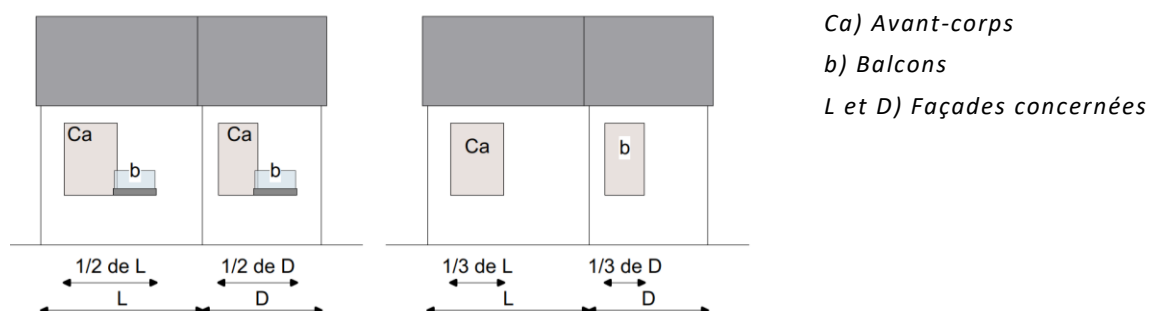
Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.

Figure 76 ; MIX-r-Saillies (avant-corps et balcons)



Art. 113.2. Les murs pare-vues

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

Art. 113.3. Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents de plus de 1,50 m de profondeur sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 113.4. Les éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

Art. 113.5. Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

Art. 114 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art. 114.1. Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente, cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

Art. 114.2. Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Art. 114.3. Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

Art. 114.4. Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à implanter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l'alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d'implanter une margelle et un abord de piscine d'une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l'abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 114.5. Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Art. 114.6. Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Art. 114.7. Dérogation

Une dérogation concernant l'implantation d'une terrasse à l'avant de la construction principale peut être autorisée si elle n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage et qu'elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Art. 115 Installations techniques

Art. 115.1. Les installations techniques en façade

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l'installation d'une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

Art. 115.2. Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d'air sont obligatoirement installées à l'intérieur des combles, de l'étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public.

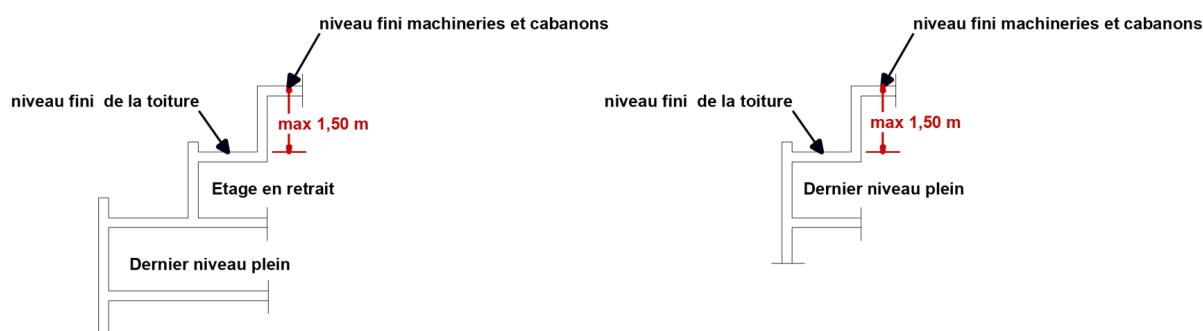
Art. 115.3. Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

Art. 115.4. Dérogations

Par dérogation, en toiture plate, les machineries et cabanons d'ascenseurs peuvent être autorisés à une hauteur toutes finitions comprises de maximum 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Figure 77 ; MIX-r-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1



Une dérogation concernant les autres installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si l'installation concernée n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 116 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n'est pas admise.

Chapitre 8 : Les règles applicables aux zones de bâtiments et d'équipements publics – BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH, BEP Hôpital et BEP-CULTURE

Art. 117 Les règles applicables aux zones de bâtiments et d'équipements publics BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH, BEP Hôpital et BEP-CULTURE

Art. 117.1. Nombre d'unités de logement

Est autorisé au maximum un logement de service par construction.

Art. 117.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La bande de construction, la profondeur de construction et la largeur de construction sont définies par déduction des reculs.

Art. 117.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

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

Les reculs des constructions non principales par rapport aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m.

Une construction peut être mitoyenne en présence d'un pignon nu sur la parcelle voisine. Si l'on ne souhaite pas s'accoler à un pignon nu, le recul à respecter est de minimum 6,00 m.

Art. 117.4. Nombre de niveaux

Pour les zones BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH et BEP-CULTURE, le nombre maximum de niveaux hors sol est de 4.

Pour la zone BEP Hôpital, le nombre maximum de niveaux hors sol est de 6.

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 2.

Art. 117.5. Hauteur de construction

Pour les zones BEP, BEP P+R, BEP-PARC, BEP-TECH et BEP-CULTURE, la hauteur hors tout d'une construction est de maximum 15,00 m.

Pour la zone BEP Hôpital, la hauteur hors tout d'une construction est de maximum 22,00 m.

Art. 117.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction.

Au minimum 50% des emplacements de stationnement extérieurs sont à réaliser avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Art. 117.7. Dérogation

Des dérogations peuvent être accordées aux prescriptions énoncées ci-dessus pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique.

Chapitre 9 : Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

Art. 118 Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

On distingue les zones d'activités économiques communales ECO-c1 « a » et ECO-c1 « b ».

Art. 118.1. Nombre d'unités de logement

Est autorisé au maximum un logement de service par construction. Il est destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 118.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La bande de construction, la profondeur de construction et la largeur de construction sont définies par déduction des reculs.

Art. 118.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Le recul avant est de minimum 8,00 m.

Le recul arrière est égal à la hauteur à la corniche ou à l'acrotère et de minimum 6,00 m.

Le recul latéral est égal au tiers de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère et de minimum 3,00 m. Le niveau en sous-sol respecte les reculs sauf s'il est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 118.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 1.

- **Pour la zone ECO-c1 « a »**

Le nombre maximum de niveaux hors sol est de 3.

- **Pour la zone Eco-c1 « b »**

Le nombre maximum de niveaux hors sol est de 4.

Art. 118.5. Hauteur de construction

- **Pour la zone ECO-c1 « a »**

La hauteur hors tout d'une construction est de maximum 12,00 m.

- **Pour la zone ECO-c1 « b »**

La hauteur hors tout d'une construction est de maximum 14,00 m.

Art. 118.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction.

Au minimum 50% des emplacements de stationnement extérieurs sont à réaliser avec des matériaux perméables ou semi perméables.

Art. 118.7. Obligation de plantation

Au minimum 10% de la surface totale de la parcelle est à réaliser sous forme d'espaces verts plantés.

Art. 118.8. Dérogation

Des dérogations concernant le type de construction, l'implantation, les reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle, le nombre de niveaux, la hauteur des constructions les emplacements de stationnement ou l'obligation de plantation imposés peuvent être accordées aux prescriptions énoncées ci-dessus pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique.

Chapitre 10 : Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)

Art. 119 Les règles applicables aux zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)

Art. 119.1. Nombre d'unités de logement

Est autorisé au maximum un logement de service par construction. Il est destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 119.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La bande de construction, la profondeur de construction et la largeur de construction sont définies par déduction des reculs.

Art. 119.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Les reculs par rapport aux limites de la parcelle sont de minimum 6,00 m. Le niveau en sous-sol respecte les reculs sauf s'il est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Art. 119.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 1.

On distingue les bâtiments ou corps de bâtiment de type « mixte » comprenant plus de 50% de leur surface construite brute en locaux destinés au séjour prolongé de personnes (pièces destinées au logement de service, aux surfaces de bureaux, de vente ou d'ateliers, escalier de service, hall d'entrée, d'accueil) et les bâtiments ou corps de bâtiment de type « industriel-infrastructure » comprenant plus de 50% de leur surface construite brute en locaux destinés aux techniques, espace de stockage, espace de production industrielle.

Pour les bâtiments « mixtes », le nombre maximum de niveaux hors sol est de 4.

Art. 119.5. Hauteur de construction

La hauteur hors tout d'un bâtiment ou corps de bâtiment de type « mixte » est de maximum 14,00 m.

La hauteur hors tout d'un bâtiment ou corps de bâtiment de type « industriel-infrastructure » est de maximum 20,00 m.

Art. 119.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction.

Au minimum 50% des emplacements de stationnement extérieurs sont à réaliser avec des matériaux perméables ou semi perméables.

Art. 119.7. Obligation de plantation

Au minimum 10% de la surface totale de la parcelle est à réaliser sous forme d'espaces verts plantés.

Art. 119.8. Dérogation

Des dérogations concernant le type de construction, l'implantation, les reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle, le nombre de niveaux, la hauteur des constructions les emplacements de stationnement ou l'obligation de plantation imposés peuvent être accordées aux prescriptions énoncées ci-dessus pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique.

Chapitre 11 : Les règles applicables aux zones de gares ferroviaires et routières

Art. 120 Les règles applicables aux zones de gares ferroviaires et routières

Art. 120.1. Nombre d'unités de logement

Est autorisé au maximum un logement de service par construction. Il est destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 120.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La profondeur de construction est de maximum 30,00 m. La largeur de construction est de maximum 30,00 m. La bande de construction est définie par déduction des reculs.

Art. 120.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Le recul avant est de minimum 6,00 m.

Les reculs arrière et latéraux sont de minimum 3,00 m.

Le niveau en sous-sol respecte les reculs sauf s'il est complètement enseveli et couvert d'une couche de terre d'au moins 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

Les reculs ne peuvent en aucun cas être utilisés comme dépôt de matériaux.

Art. 120.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux hors sol est de 3.

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol est de 1. Le sous-sol est réservé uniquement au stationnement de véhicules et au stockage de matériaux non dangereux.

Art. 120.5. Hauteur de construction

La hauteur hors tout d'une construction est de maximum 15,00 m.

Art. 120.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une construction.

Au minimum 50% des emplacements de stationnement extérieurs sont à réaliser avec des matériaux perméables ou semi perméables.

Art. 120.7. Dérogation

Il peut être dérogé à la largeur de construction, à la profondeur de construction, au nombre de niveaux et à la hauteur hors tout, si le fonctionnement de l'entreprise l'exige et si les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Chapitre 12 : Les règles applicables aux zones de sports et de loisirs – REC Ennert der Berk

Art. 121 Les règles applicables aux zones de sports et de loisirs

Art. 121.1. Nombre d'unités de logement

Les unités de logement sont interdites.

Art. 121.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La profondeur de construction est de maximum 8,00 m. La largeur de construction est de maximum 8,00 m. La bande de construction dépend de l'utilisation envisagée.

Art. 121.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Les reculs sont de minimum 3,00 m.

Art. 121.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveau hors sol est de 1. Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés.

Art. 121.5. Hauteur de construction

La hauteur hors tout d'une construction est de maximum 6,00 m.

Art. 121.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'extérieur et doivent être perméables ou semi perméables.

Art. 121.7. Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux prescriptions énoncées ci-dessus pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique et si les constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Chapitre 13 : Les règles applicables aux zones de jardins familiaux

Art. 122 Les règles applicables aux zones de jardins familiaux

Art. 122.1. Nombre d'unités de logement

Les unités de logement sont interdites.

Art. 122.2. Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

La profondeur des constructions est de maximum 5,00 m. La largeur des constructions est de maximum 5,00 m. La bande de construction dépend de l'utilisation envisagée. L'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 20 m².

Art. 122.3. Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle

Les abris de jardin respectent un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

Les autres affectations respectent un recul de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

Art. 122.4. Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveau hors sol est de 1. Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés.

Les combles et les étages en retrait sont interdits.

Art. 122.5. Hauteur de construction

La hauteur hors tout d'une construction est de maximum 3,50 m.

Art. 122.6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement se situent à l'extérieur et doivent être perméables ou semi perméables.

Art. 122.7. Dérogations

Une dérogation concernant les reculs d'une dépendance abri de jardin peut être autorisée pour des dépendances jumelées ou groupées en bande si leurs architectures forment un ensemble.

Des dérogations peuvent être autorisées pour la zone « Scharlach » afin de contribuer à l'organisation de jardins potagers collectifs.

Chapitre 14 : Les règles applicables aux zones de servitudes

Art. 123 Règles générales

Les règles reprises dans la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal » » priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles applicables aux différentes zones du PAP QE sont applicables pour tout ce qui n'est pas déterminé dans les règles de la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal » » ou dans les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus.

Les secteurs protégés d'intérêt communal » et les « PAP approuvés » maintenus sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Art. 124 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal »

Les secteurs protégés d'intérêt communal sont repris dans la partie graphique du « PAP QE ».

On distingue 3 secteurs :

- C1 : « Centre de Hagen » ;
- C2 : « Centre de Kleinbettingen » ;
- C3 : « Cités ouvrières ».

Pour l'ensemble des secteurs protégés d'intérêt communal, les teintes autorisées pour les façades sont des couleurs traditionnelles de la région se référant à celles des bâtiments existants. Il s'agit de teintes claires et moyennes (blancs cassés, blancs calcaires, gris, beiges, bruns, sables). Les teintes foncées sont proscrites.

Art. 124.1. Règles applicables aux secteurs C1 « Centre de Hagen » et C2 « Centre de Kleinbettingen »

▪ Implantation

Un pignon sur rue peut être imposé si auparavant il existait une implantation présentant ce type de pignon.

Une dépendance garage accolée à la construction principale est interdite. Le garage se situe obligatoirement à l'intérieur de la construction principale.

▪ Façades donnant sur le domaine public

Les ouvertures sont verticales. Une seule ouverture « porte de garage » est autorisée par pan de façade. Les saillies sont interdites. L'utilisation de décorations permanentes et d'ornements non traditionnels est prohibée. Les caissons, les volets et les garde-corps font partie intégrante de la façade et ne sont pas en saillie excepté par dérogation pour des ensembles présentant des éléments extérieurs existants.

▪ Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n'ayant qu'un seul niveau de type extension.

La construction d'un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche n'est pas autorisée.

Le dépassement de toutes les corniches est limité à 0,15 m par rapport à la façade à laquelle il se rapporte.

Les installations d'épis de faîtage et autres éléments décoratifs en toiture sont interdits.

▪ Ouvertures en toiture donnant sur le domaine public

Seules les ouvertures de type châssis rampants sont autorisées. Les châssis rampants superposés sont interdits.

Les lucarnes peuvent être conservées, restaurées ou rénovées.

Une dérogation aux deux précédents alinéas peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité et si la solution proposée s'intègre à l'architecture du bâtiment.

▪ Ouvertures en toiture

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture.

▪ Matériaux

Au maximum deux couleurs sont autorisées pour les façades des constructions principales et non principales.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes.

Les façades donnant sur le domaine public sont obligatoirement enduites.

Une seule couleur de teinte grise est autorisée pour l'ensemble des matériaux de toitures.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné.

La corniche doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante.

Seules les grilles traditionnelles pour retenir la neige ou les chutes de glace sont admises.

Les souches de cheminées et de ventilation doivent être enduites, bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

Art. 124.2. Règles applicables au secteur C3 « Cités ouvrières »

La servitude est composée de 3 sous-zones :

- Cité « Manzendall » ;
- Cité « de l'Usine » ;
- Cité « Rue de Hobscheid ».

Les bâtiments sont repris comme « éléments protégés d'intérêt communal ». Il est important de faire la différence entre les bâtiments d'origine qui sont protégés et les ajouts tardifs sans intérêt qui peuvent être modifiés et démolis.

Des règles communes sont établies pour ces 3 cités.

▪ Recul

Le recul avant et les reculs latéraux ne peuvent être utilisés comme espace de travail ou de dépôt.

Les espaces plantés dans le recul avant sont à maintenir.

▪ Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n'ayant qu'un seul niveau de type extension.

Les toitures terrasses sont interdites sur les toitures donnant sur le domaine public.

▪ **Ouvertures en façades et en toiture**

L'ajout de nouvelles ouvertures en façades donnant sur le domaine public est interdit.

Une seule nouvelle lucarne est autorisée par construction en façade arrière. Elle est composée de 3 pans verticaux dont une face vitrée et d'un toit à 1 pan recouvert d'ardoises.

Seuls les châssis rampants de format « 98 x 78 cm » ou « 78 x 55 cm » sont autorisés.

▪ **Formes et aménagements**

Les nouvelles interruptions de corniche sont interdites sur toutes les façades.

Les gouttières et tubes de descentes sont de forme ronde.

Les caissons à volets sont non apparents et intégrés à la façade.

Les auvents d'entrées d'origine sont à maintenir ouverts.

L'utilisation de décorations permanentes et d'ornements non traditionnels est prohibée.

Les éléments techniques et les abris jardins sont interdits dans le recul avant et sur les façades donnant sur le domaine public.

▪ **Matériaux**

Les matériaux d'origine sont à conserver.

Toutes les façades historiquement enduites sont à recouvrir d'enduit.

Les socles sont à réaliser en pierre naturelle.

Les menuiseries sont de teintes blanches, sans traverses. Les portes sont de compositions simples (panneau de porte plein avec au maximum une imposte vitrée sans traverses).

Les garde-corps de type fer forgé décoratif sont interdits.

Les garde-corps sont composés de murets pleins et enduits.

Les souches de cheminées et autres éléments en toiture sont recouverts d'ardoises.

a) Règles spécifiques applicables à la Cité « Manzendall »

▪ **Recul**

Le recul avant ne peut pas être aménagé en emplacements de stationnement. Les emplacements de stationnement perméables ou semi perméables sont autorisés dans le recul arrière.

- **Ouvertures en façades et en toitures**

Seuls les châssis rampants non superposés sont autorisés dans les dépendances d'origine.

- **Formes et aménagements**

Par habitation, une construction principale n'ayant qu'un seul niveau de type extension située à l'arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 3,00 m est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d'un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d'origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales.

b) Règles spécifiques applicables à la cité « de l'Usine »

- **Formes et aménagements**

Par habitation, une construction principale n'ayant qu'un seul niveau de type extension située à l'arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 4,50 m et une emprise au sol maximale de 25 m² est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d'un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d'origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales ;

Les dépendances garages sont interdites à l'arrière de la construction principale et dans les reculs latéraux. Les reculs latéraux peuvent servir d'emplacements de stationnement perméables ou semi perméables. Les carports sont autorisés, dans le recul latéral, ouverts sur 3 côtés et d'une emprise au sol de maximum 20 m².

c) Règles spécifiques applicables à la cité « Rue de Hobscheid »

- **Recul**

Les reculs latéraux doivent rester libres de toute construction.

- **Formes et aménagements**

Les dépendances sont autorisées à l'arrière de la construction.

Chapitre 15 : Terminologie complémentaire

Art. 125 Définitions complémentaires

▪ Balcon couvert

On entend par balcon couvert un balcon qui est protégé par deux parois latérales et une toiture.

▪ Construction principale

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

▪ Hauteur hors tout

On entend par hauteur hors tout, la différence entre la cote du sommet du bâtiment (acrotère, faîte, point le plus haut de la construction toutes finitions comprises) et le terrain aménagé au point le plus bas.

Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute la largeur ou profondeur du bâtiment ou lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les superstructures et les installations techniques en toiture ne sont pas considérées pour la hauteur hors tout de la construction.

▪ Niveau fini

Le niveau fini du plancher, de l'acrotère, de la toiture ou de tout autre élément est le niveau toutes finitions comprises.

▪ Terrain à forte pente

Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20 m à partir de l'alignement de voirie, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme un terrain à forte pente tout terrain dont la voirie qui le longe a une pente moyenne égale ou supérieure à 10%.

▪ Pignon nu

Un pignon nu est un pignon qui ne comporte aucune ouverture et aucune saillie.

- **Terrasson**

Partie supérieure d'un toit brisé dit à la Mansart caractérisé par une pente très faible.

Chapitre 16 : Terminologie - Annexe II du RGD du 8 mars 2017

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Liste des figures

Figure 1 ; HAB-1-Bande de construction	10
Figure 2 ; HAB-1-Reculs réglementaires des constructions principales	11
Figure 3 ; HAB-1-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques.....	11
Figure 4 ; HAB-1-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues.....	12
Figure 5 ; HAB-1-Niveau en sous-sol.....	14
Figure 6 ; HAB-1-Profondeur des constructions principales hors sol.....	15
Figure 7 ; HAB-1-Largeur des constructions principales hors sol	16
Figure 8 ; HAB-1-Hauteur des constructions principales.....	17
Figure 9 ; HAB-1-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante	18
Figure 10 ; HAB-1-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante	18
Figure 11 ; HAB-1-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles.....	23
Figure 12 ; HAB-1- Structures en toitures servant à éclairer les combles	24
Figure 13 ; HAB-1-Ouvertures pour les toitures plates	24
Figure 14 ; HAB-1-Hauteur de l'étage en retrait.....	25
Figure 15 ; HAB-1-Saillies (avant-corps et balcons)	26
Figure 16 ; HAB-2-Bande de construction	31
Figure 17 ; HAB-2-Reculs réglementaires des constructions principales	32
Figure 18 ; HAB-2-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques.....	33
Figure 19 ; HAB-2-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues.....	33
Figure 20 ; HAB-2-Niveau en sous-sol.....	35
Figure 21 ; HAB-2-Profondeur des constructions principales hors sol	36
Figure 22 ; HAB-2-Largeur des constructions principales hors sol	37
Figure 23 ; HAB-2-Hauteur des constructions principales.....	38
Figure 24 ; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante	39
Figure 25 ; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante	39
Figure 26 ; HAB-2-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles.....	44
Figure 27 ; HAB-2- Structures en toitures servant à éclairer les combles	45
Figure 28 ; HAB-2-Ouvertures pour les toitures plates	45

<i>Figure 29 ; HAB-2-Hauteur de l'étage en retrait.....</i>	<i>46</i>
<i>Figure 30 ; HAB-2-Saillies (avant-corps et balcons)</i>	<i>47</i>
<i>Figure 31 ; HAB-2-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1.....</i>	<i>50</i>
<i>Figure 32 ; MIX-u-Bande de construction.....</i>	<i>53</i>
<i>Figure 33 ; MIX-u-Reculs réglementaires des constructions principales.....</i>	<i>54</i>
<i>Figure 34 ; MIX-u-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques</i>	<i>54</i>
<i>Figure 35 ; MIX-u-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues.....</i>	<i>55</i>
<i>Figure 36 ; MIX-u-Niveau en sous-sol</i>	<i>57</i>
<i>Figure 37 ; MIX-u-Profondeur des constructions principales hors sol</i>	<i>57</i>
<i>Figure 38 ; MIX-u-Largeur des constructions principales hors sol</i>	<i>58</i>
<i>Figure 39 ; MIX-u-Hauteur des constructions principales</i>	<i>60</i>
<i>Figure 40 ; MIX-u-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante</i>	<i>61</i>
<i>Figure 41 ; MIX-u-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante</i>	<i>61</i>
<i>Figure 42 ; MIX-u-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles</i>	<i>66</i>
<i>Figure 43 ; MIX-u-Ouvertures pour les toitures en pente.....</i>	<i>67</i>
<i>Figure 44 ; MIX-u- Structures en toitures servant à éclairer les combles</i>	<i>68</i>
<i>Figure 45 ; MIX-u-Hauteur de l'étage en retrait</i>	<i>68</i>
<i>Figure 46 ; MIX-u-Saillies (avant-corps et balcons).....</i>	<i>69</i>
<i>Figure 47 ; MIX-u-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1</i>	<i>73</i>
<i>Figure 48 ; MIX-v-Bande de construction</i>	<i>75</i>
<i>Figure 49 ; MIX-v-Reculs réglementaires des constructions principales</i>	<i>76</i>
<i>Figure 50 ; MIX-v-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques</i>	<i>76</i>
<i>Figure 51 ; MIX-v-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues.....</i>	<i>77</i>
<i>Figure 52 ; MIX-v-Niveau en sous-sol</i>	<i>79</i>
<i>Figure 53 ; MIX-v-Profondeur des constructions principales hors sol.....</i>	<i>80</i>
<i>Figure 54 ; MIX-v-Largeur des constructions principales hors sol.....</i>	<i>81</i>
<i>Figure 55 ; MIX-v-Hauteur des constructions principales</i>	<i>82</i>
<i>Figure 56 ; MIX-v-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante</i>	<i>83</i>
<i>Figure 57 ; MIX-v-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante</i>	<i>83</i>
<i>Figure 58 ; MIX-v - Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles</i>	<i>88</i>
<i>Figure 59 ; MIX-v- Structures en toitures servant à éclairer les combles</i>	<i>89</i>
<i>Figure 60 ; MIX-v-Ouvertures pour les toitures plates.....</i>	<i>89</i>

<i>Figure 61 ; MIX-v-Hauteur de l'étage en retrait</i>	<i>90</i>
<i>Figure 62 ; MIX-v-Saillies (avant-corps et balcons)</i>	<i>91</i>
<i>Figure 63 ; MIX-v-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1</i>	<i>94</i>
<i>Figure 64 ; MIX-r-Bande de construction</i>	<i>97</i>
<i>Figure 65 ; MIX-r-Reculs réglementaires des constructions principales</i>	<i>98</i>
<i>Figure 66 ; MIX-r-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques.....</i>	<i>98</i>
<i>Figure 67 ; MIX-r-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues.....</i>	<i>99</i>
<i>Figure 68 ; MIX-r-Niveau en sous-sol.....</i>	<i>101</i>
<i>Figure 69 ; MIX-r-Profondeur des constructions principales hors sol</i>	<i>102</i>
<i>Figure 70 ; MIX-r-Largeur des constructions principales hors sol</i>	<i>103</i>
<i>Figure 71 ; MIX-r-Hauteur des constructions principales.....</i>	<i>104</i>
<i>Figure 72 ; MIX-r-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles.....</i>	<i>108</i>
<i>Figure 73 ; MIX-r-Structures en toitures servant à éclairer les combles.....</i>	<i>109</i>
<i>Figure 74 ; MIX-r-Ouvertures pour les toitures plates</i>	<i>109</i>
<i>Figure 75 ; MIX-r-Hauteur de l'étage en retrait.....</i>	<i>110</i>
<i>Figure 76 ; MIX-r-Saillies (avant-corps et balcons)</i>	<i>111</i>
<i>Figure 77 ; MIX-r-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1.....</i>	<i>114</i>