

Plans d'aménagement particulier

Février 2020 « Quartier existant »

- PAP « QE – espace résidentiel »
- PAP « QE – espace villageois »
- PAP « QE – zone d'équipements »
- PAP « QE – zone de loisirs »
- PAP « QE – zone d'activités économiques »



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils

86-88, rue de l'Égalité L-1456 Luxembourg

Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL

L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

Table des matières

A.	DISPOSITIONS GENERALES	9
	art. 1	9
	art. 2 Structure du présent règlement	9
	art. 3 Portée du présent règlement	9
B.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL » - [QE_ER]	11
	art. 4 Champ d'application	11
	art. 5 Type des constructions	11
	art. 6 Nombre d'unités de logement	11
	art. 7 Disposition des constructions	11
	art. 8 Gabarit des constructions	12
	art. 9 Toitures	13
	art. 10 Aménagement des espaces libres.....	15
C.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS » - [QE_EV]	16
	art. 11 Champ d'application	16
	art. 12 Type des constructions	16
	art. 13 Nombre d'unités de logement.....	16
	art. 14 Disposition des constructions	17
	art. 15 Gabarit des constructions	19
	art. 16 Toitures	21
	art. 17 Constructions à usage agricole	22
	art. 18 Aménagement des espaces libres.....	22
D.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'EQUIPEMENTS » - [QE_E]	25
	art. 19 Champ d'application	25
	art. 20 Type des constructions	25
	art. 21 Disposition et gabarit des constructions	25
	art. 22 Toitures	25
	art. 23 Matériaux et teintes.....	25
	art. 24 Aménagement des espaces libres.....	25
E.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE LOISIRS » (QE-L)	27
	art. 25 Champ d'application	27

art. 26	Type des constructions	27
art. 27	Disposition et gabarit des constructions	27
art. 28	Toitures	27
art. 29	Constructions en sous-sol	27
art. 30	Matériaux et teintes.....	27
F.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES » - [QE_ZA]	29
art. 31	Champ d’application	29
art. 32	Type des constructions et installations	29
art. 33	Affectations	29
art. 34	Disposition des constructions et installations	29
art. 35	Gabarit des constructions	29
art. 36	Toitures et infrastructures techniques.....	30
art. 37	Constructions en sous-sol	30
art. 38	Aménagement des espaces libres.....	30
art. 39	Dispositions dérogatoires	30
G.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	33
art. 40	Constructions existantes.....	33
art. 41	Constructions contiguës	33
art. 42	Constructions en seconde ligne.....	33
art. 43	Saillies.....	33
art. 44	Constructions en sous-sol	34
art. 45	Dépendances et constructions secondaires.....	34
art. 46	Superstructures et infrastructures techniques	35
art. 47	Déblais et remblais	36
art. 48	Murs et clôtures	36
art. 49	Matériaux et teintes des constructions	36
art. 50	Stationnement.....	37
art. 51	Angles de rue.....	37
art. 52	Reculs sur limites parcellaires obliques.....	37
art. 53	Terrain à forte pente	38
art. 54	Rez-de-chaussée et rez-de-jardin	39
art. 55	Morcellement de terrain	39
art. 56	Dispositions transitoires et dérogatoires.....	39
H.	DEFINITIONS	43

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de l'administration communale de Koerich, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après les plans d'aménagement particulier « quartier existant » précisant le mode et définissant le degré d'utilisation du sol pour les surfaces urbanisées ou destinées à être urbanisées situées en-dehors des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Koerich comprennent une partie écrite et un plan de repérage.

PARTIE ECRITE

A. Dispositions générales

art. 1

Conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ».

Conformément au 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » a pour vocation de préciser le mode d'occupation et d'utilisation du sol et de définir les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de trois titres *entièrement* applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre G : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- le titre H : Définitions,

ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre B : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'équipements ».
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs ».
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques ».

Les délimitations des différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 « *PAP « quartier existant »* »).

art. 3 Portée du présent règlement

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

Le PAPQE précise le mode d'utilisation du sol défini par le plan d'aménagement général et fixe par ailleurs le degré d'utilisation du sol.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux d'application prévalent.

Les plans d'aménagement particulier approuvés et maintenus d'application repris en partie graphique du PAG et non définis comme « nouveau Quartier » font partie du PAPQE. Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les dits PAP, les prescriptions du PAPQE sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des dits PAP et de la présente partie écrite PAPQE, les dispositions des PAP approuvés et maintenus d'application priment.

B. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [QE_ER]

art. 4 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone d'habitation 1 » (QE_ER) et « Zone de jardins familiaux » (QE_ER-j).

art. 5 Type des constructions

Le « quartier existant – espace résidentiel » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.

Les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice d'autres dispositions plus strictes, notamment concernant le patrimoine bâti.

art. 6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **2 (deux)** par bâtiment.

Le nombre maximum de maisons groupées en bande est limité à **5 (cinq)** unités.

Tout logement ne répondant pas à la définition reprise sous le titre H est interdit.

art. 7 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

- **Bande de construction**

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d'une profondeur de **35 m maximum** mesurée à partir de la limite du domaine public.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, sauf les dépendances et constructions secondaires admises à l'art. 45.

- **Alignements**

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l'alignement à préserver tel qu'indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d'immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAPQE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l'absence d'alignement à préserver, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à **4m** et supérieurs à **10m** à l'avant, ni inférieurs à **5m** à l'arrière, comme suit :

- Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
- Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul avant :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **4m au minimum et 10m au maximum**.

La façade doit obligatoirement présenter un recul de **6m min** au droit de tout accès carrossable.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est **égal ou supérieur à 3m**.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou encore si une construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété (limite cadastrale) doit être en tout point **égal ou supérieur à 5m**.

- c.** En dehors de la bande de construction et des reculs sur limites définis ci-avant, toute construction servant au séjour prolongé de personnes est interdite. Seules y sont admises les annexes et les piscines ainsi que les garages et car-ports dans les conditions reprises à l'art. 45 ci-après.

art. 8 Gabarit des constructions**a. Niveaux**

Le nombre de niveaux pleins s'élève à **2 (deux) maximum**.

Les combles, ou, le cas échéant, l'étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute égale à 50% minimum et à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions principales est de **7m au maximum, sans être inférieure à 5m50**.

La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à **11m50 maximum**.

La différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 9 « Toitures »), leur hauteur maximale à l'acrotère est de **7m00**, sans être inférieure à **5m50, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale**.

c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est comprise entre **8m00 au minimum et 15m00 au maximum**.

Au-delà de la profondeur de **15m00**, accolée à la construction principale, il est admis une construction secondaire sur un niveau maximum d'une hauteur de **3m50** max et dont la profondeur n'excédera pas **5m00**.

d. Largeur des constructions

La largeur minimale d'une construction, s'agissant de la largeur de la façade avant sur voie desservante, est définie comme suit :

- **7m00** par unité de construction pour des constructions groupées en bande ;
- **8m00** pour une construction isolée.

art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

Hors secteur protégé :

Sont autorisées les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre **30° et 38°**, les toitures à un versant de pente **25°max**, les toitures à quatre versants dont la pente est comprise entre **25° et 32°** ou les toitures plates.

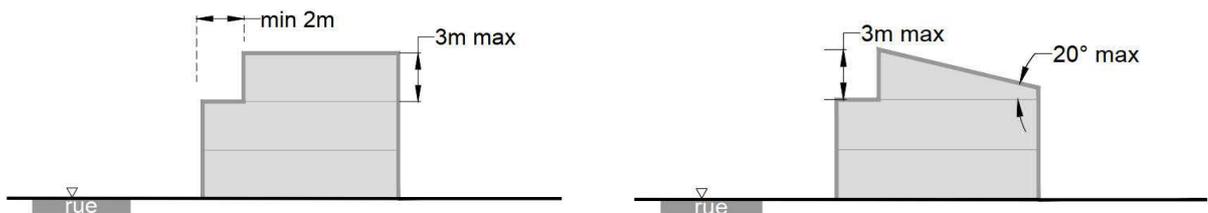
Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, toutes les constructions de l'ensemble contigu doivent présenter le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0m20 maximum** sur le pignon et **0m50 maximum** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Une interruption de la corniche est admise sur **maximum 1/3** de la largeur de la façade frontale.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice d'autres dispositions légales.



L'étage supérieur en retrait dont la hauteur est de **3m max** mesurée hors tout, peut avoir une toiture plate ou inclinée de pente **20°max**. Le retrait est de **2m min** par rapport à la façade frontale. Une interruption du retrait est admise sur **maximum 1/3** de la largeur de la façade frontale.

Le retrait aménagé en toiture-terrasse est de **2m min** par rapport aux limites latérales de propriété ; moyennant l'implantation d'un écran brise vue d'une hauteur de **1m90 min** sur la dite limite.

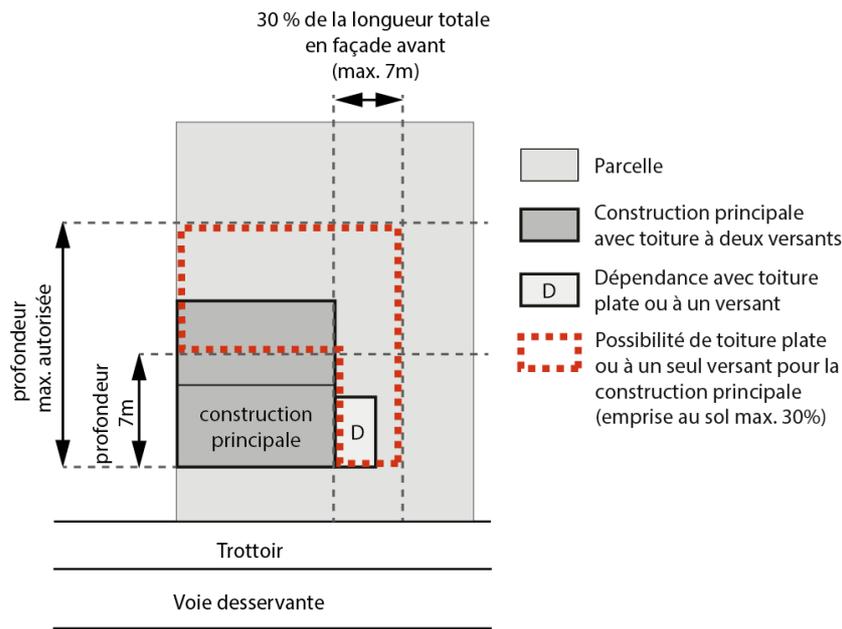
En secteur protégé :

Les constructions principales peuvent être couvertes de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre **30° et 42°**.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement :

- **Sur les dépendances ;**
- **Sur une construction secondaire destinée au séjour prolongé de personnes**, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et selon les conditions suivantes :
 - o Elles doivent être situées dans le recul arrière de la construction principale et au-delà d'une profondeur de **7m**, et/ou dans le recul latéral de la construction principale sur au maximum 30% de la longueur totale en façade avant (dépendances incluses) et sur au maximum **7m** de longueur
 - o Elles doivent être situées dans l'alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale

- Elles doivent représenter au maximum 30% de la surface totale d'emprise au sol de la construction principale, secondaire et de ses dépendances.



Les toitures plates doivent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0m10 max** sur le pignon et **0m20 max** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

b. Ouvertures en toiture

Hors secteur protégé :

Les ouvertures dans la toiture en vue de l'exploitation des combles sont autorisées.

Les lucarnes type chien assis doivent respecter entre elles une distance de **1m min**.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) sont interdites en façade avant. Elles sont autorisées en façade postérieure sous réserve que celle-ci ne donne pas sur une voie publique.

Les lucarnes doivent être placées **1m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point **inférieure à 2m**.

La largeur hors tout de la lucarne est de **2m max**.

La longueur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser **60%** de la largeur de la façade concernée.

En secteur protégé :

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises :

- **Les verrières et les ouvertures de type tabatière** pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture ;
- **Les lucarnes dites « jacobine » ;**
- **Les lucarnes à toit plat ;**

- **Les terrasses découpées dans les toitures en pente** (loggias) uniquement à l'arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 60% de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de **1m** min.

Les lucarnes doivent être placées à **1m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à **2m**.

La largeur hors tout de la lucarne est de **1m50** maximum.

art. 10 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des jardins et plantations ainsi qu'à l'aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses, des dépendances conformément à l'art. 45.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d'être végétalisés.

Les piscines non couvertes sont autorisées à l'arrière de la construction principale sous condition de respecter le coefficient maximal de scellement du sol, une emprise totale maximale de **60m²** et une distance de **2m min** par rapport aux limites de propriété.

Pour toute parcelle localisée en QE_ER, hors zone de jardins familiaux (QE_ER-j), il est prévu ce qui suit :

- Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle privée est fixé à **0,60**.
- Au **minimum 20%** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.

Pour toute parcelle ou partie de parcelle située en QE_ER-j, seuls sont autorisés les jardins, les plantations, les abris de jardin d'une superficie maximum de **15m²**, ainsi que les étangs et piscines naturelles.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE_EV]

art. 11 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone mixte villageoise », « Zone mixte rurale » (QE_EV) et « Zone de jardins familiaux » (QE_EV-j).

art. 12 Type des constructions

Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances dont les prescriptions respectives spécifiques sont fixées par les art. 17 et art. 45.

Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice d'autres dispositions le cas échéant plus strictes.

art. 13 Nombre d'unités de logement

Dans les zones MIX-r seules les maisons d'habitation de type unifamilial sont admises.

Par parcelle, le nombre maximal de logements est déterminé selon les conditions suivantes :

- 0,20 x la longueur de façade donnant sur une voie de desserte publique ou en copropriété (à arrondir à l'entier inférieur).
- 0,10 x la longueur des façades donnant sur deux des voies desservantes pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes (à arrondir à l'entier inférieur).
- Dans tous les cas, sans dépasser 6 unités par construction, dont au maximum 1 logement de type studio.

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

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

Tout logement ne répondant pas à la définition reprise sous le titre H est interdit.

art. 14 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

- **Bande de construction**

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d'une profondeur de **35m maximum** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, à l'exception des dépendances et constructions secondaires admises aux art. 17 et art. 45.

- **Alignements**

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l'alignement à préserver tel qu'indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d'immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAPQE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l'absence d'alignement à préserver, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à **1m50** et supérieurs à **6m** à l'avant, ni inférieurs à **5m** à l'arrière, comme suit :

- Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
- Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

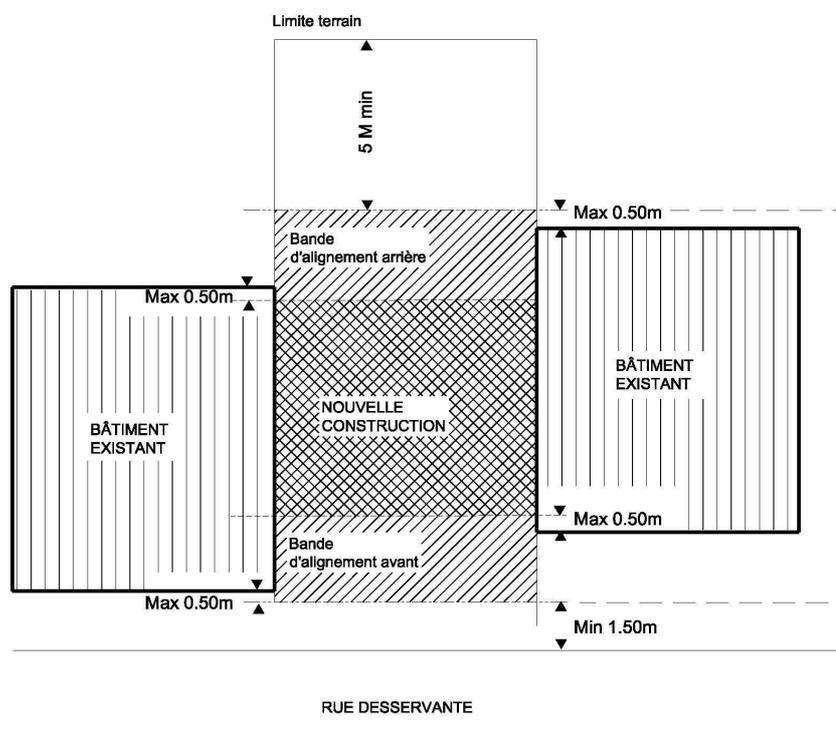
b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **1m50 au minimum et 6m au maximum**.

Au droit de tout accès carrossable la façade doit obligatoirement présenter un recul de **6m min.**

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade avant de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade avant déterminée par l'alignement des deux façades avant des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de **0m50** sans que le recul avant ne puisse être inférieur à **1m50** ni supérieur à **6m00**.



- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est **égal ou supérieur à 3m**.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou encore si une construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul.

Dans le cas où la construction voisine accuse un recul inférieur à **3m**, le recul latéral de la nouvelle construction principale est au moins égal au recul de la construction voisine existante sans être inférieur à **1m90**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété située en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, est en tout point **égal ou supérieur à 5m**.

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade postérieure de la construction projetée doit

être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade postérieure déterminée par l'alignement des deux façades postérieures des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de **0m50** sans que le recul postérieur ne puisse être inférieur à **5m**.

art. 15 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins s'élève à **3 (trois)** dans la localité de Koerich et à **2 (deux)** dans les localités de Goeblange et de Goetzingen.

Les combles, ou, le cas échéant, l'étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute égale à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

Dans la localité de Koerich :

- La hauteur à la corniche des constructions principales est de **9m** au maximum, sans être inférieure à **5m50**.
- La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à **13m50** maximum.
- Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 16 « Toitures »), leur hauteur maximale à l'acrotère est de **9m00**, sans être inférieure à **5m50**, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

Dans les localités de Goeblange, de Goetzingen :

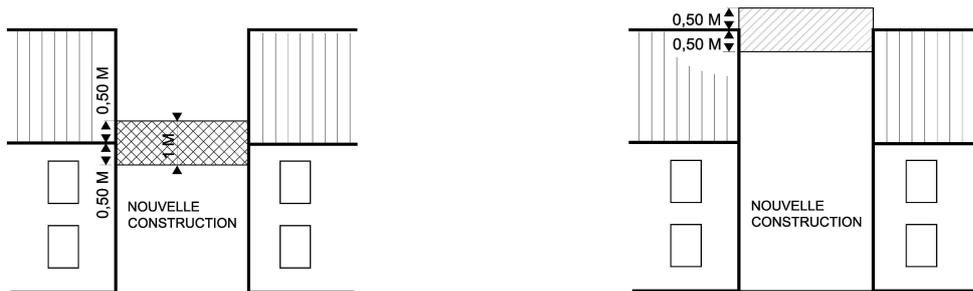
- La hauteur à la corniche des constructions principales est de **7m** au maximum, sans être inférieure à **5m50**.
- La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à **11m50** maximum.
- Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 16 « Toitures »), leur hauteur maximale à l'acrotère est de **7m00**, sans être inférieure à **5m50**, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

Dans tous les cas, la différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

La hauteur de la construction dépassant la profondeur de **15m**, dans le cadre d'un rez-de-chaussée ayant autre usage que l'habitat, est **limitée à 5m hors tout** (garde-corps et autres élévations inclus) mesurés par rapport au niveau rez-de-chaussée de la construction principale.

Lorsque la construction principale projetée s'inscrit à côté d'une construction principale existante sise sur la parcelle directement adjacente, les hauteurs à la corniche ou au faitage des nouvelles constructions sont déterminées **en fonction des hauteurs à la corniche, au faitage de la ou des constructions voisines** comme suit :

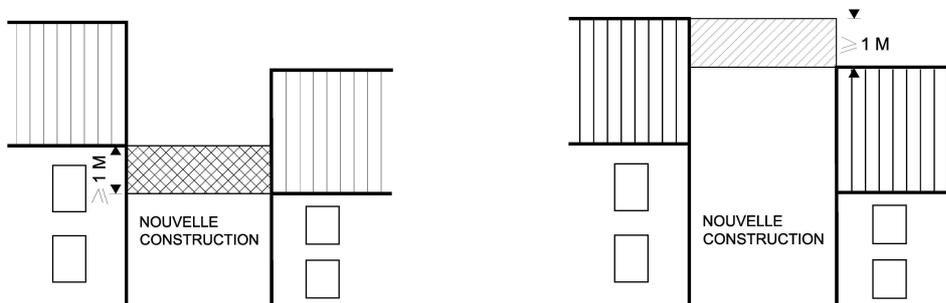
- Lorsque les corniches / faitages des bâtiments voisins se trouvent **plus ou moins à la même hauteur** l'une par rapport à l'autre : la hauteur de corniche / faitage projetée peut se trouver **0m50 au-dessus ou en-dessous** de la ligne visuelle créée par les corniches / faitages existantes.



//// VARIATION MAX. DU FAÎTAGE A PROJETER

VARIATION MAX. DE LA CORNICHE A PROJETER

- Lorsque les corniches / faitages des bâtiments voisins se trouvent à un écart de **plus de 1m** l'une par rapport à l'autre : la hauteur de corniche / faitage projetée se trouvent entre les hauteurs de corniches / faitages voisins.



//// VARIATION MAX. DU FAÎTAGE A PROJETER

VARIATION MAX. DE LA CORNICHE A PROJETER

Des dispositions spécifiques peuvent être prises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente ou aux abords d'une voie à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être imposée conformément aux prescriptions de l'art. 53.

c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est comprise entre **8m00** au minimum et **15m00** au maximum.

La profondeur maximale peut être augmentée jusqu'à **20m maximum**, sur un niveau plein maximum sous réserve de respecter les reculs sur limites de propriété dans les cas suivants :

- Pour une construction secondaire, accolée à la façade arrière de la construction principale ;
- Pour une construction à usage autre que l'habitat, soit à des fins commerciales ou professionnelles.

d. Largeur des constructions

La largeur minimale d'une construction est définie comme suit :

- **7m00** par unité de construction pour des constructions groupées en bande ;
- **8m00** pour une construction isolée.

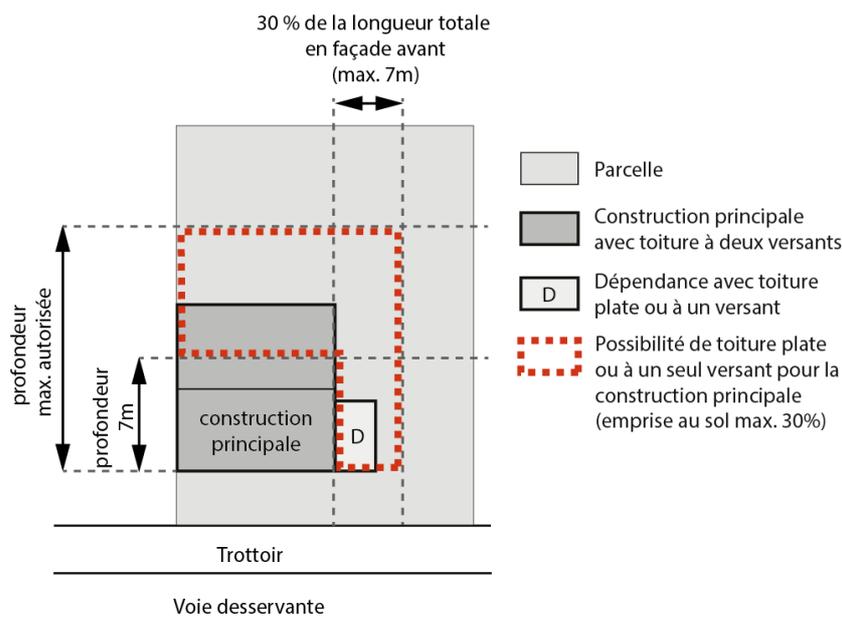
art. 16 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions principales peuvent être couvertes de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre **30° et 42°**.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement :

- **Sur les dépendances ;**
- **Sur une construction secondaire destinées au séjour prolongé**, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et selon les conditions suivantes :
 - Elles doivent être situées dans le recul arrière de la construction principale et au-delà d'une profondeur de **7m**, et/ou dans le recul latéral de la construction principale sur au maximum 30% de la longueur totale en façade avant (dépendances incluses) et sur au maximum **7m** de longueur
 - Elles doivent être situées dans l'alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale
 - Elles doivent représenter au maximum 30% de la surface totale d'emprise au sol de la construction principale, secondaire et de ses dépendances



Les toitures plates doivent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0m10 max** sur le pignon et **0m20 max** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

b. Ouvertures en toiture

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises :

- **Les verrières et les ouvertures de type tabatière** pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture ;
- **Les lucarnes dites « jacobine »** ;
- **Les lucarnes à toit plat** ;
- **Les terrasses découpées dans les toitures en pente** (loggias) uniquement à l'arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 60% de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de **1m min.**

Les lucarnes doivent être placées à **1m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à **2m**.

La largeur hors tout de la lucarne est de **1m50** maximum.

art. 17 Constructions à usage agricole

Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.

Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à **8m**.

La hauteur au faîte des constructions est limitée à **10m**.

Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors tout inférieure à **2m** et être distants d'au moins **5m** de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l'habitation.

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre **15° et 25°**.

Les types d'ouverture en toiture admis sont les mêmes que celles autorisées pour les constructions principales à l'intérieur du PAP « QE espace villageois ». Les lanterneaux sont également admis.

Pour les constructions à usage agricole exclusif la plus grande dimension n'excédera pas **30m**.

art. 18 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des jardins et plantations ainsi qu'à l'aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses, des dépendances conformément à l'art. 45.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d'être végétalisés.

Les piscines non couvertes sont autorisées à l'arrière de la construction principale sous condition de respecter le coefficient maximal de scellement du sol, une emprise totale maximale de 60m² et une distance de 2m00 min par rapport aux limites de propriété.

Pour toute parcelle localisée en QE_EV, hors zone de jardins familiaux (QE_EV-j), il est prévu ce qui suit :

- Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle privée est fixé à **0,60**.
- au **minimum 20%** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.

Pour toute parcelle ou partie de parcelle située en QE-EVj, seuls sont autorisés les jardins, les plantations, les abris de jardin d'une superficie maximum de **15m²**, ainsi que les étangs et piscines naturelles.

D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'équipements » - [QE_E]

art. 19 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'équipements » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone de bâtiments et d'équipements publics » (QE_E).

art. 20 Type des constructions

Les quartiers existants « zone d'équipements » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

art. 21 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m min**
- Hauteur hors tout : **15m max**
- Nombre de niveaux max : **4 + 1 retrait**

art. 22 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants,
- de toitures à un seul versant,
- de toitures plates.

art. 23 Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

art. 24 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des plantations.

Une surface équivalent au minimum à **1/10^{ème}** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.

Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs » (QE-L)

art. 25 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » sont fixées en partie graphique.

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone de sports et de loisirs » (QE_L).

art. 26 Type des constructions

Les quartiers existants « zone de loisirs » sont réservés aux constructions légères, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

art. 27 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m min**
- Hauteur hors tout : **3m50 max**
- Nombre de niveaux max : **1**
- Profondeur maximale de **4m**

art. 28 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants,
- de toitures à un seul versant,
- de toitures plates.

art. 29 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol autres que fondations et ouvrages techniques (viabilisation, assainissement) sont interdites.

art. 30 Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

F. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques » - [QE_ZA]

art. 31 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités économiques » et de ses 3 subdivisions, sont fixées en partie graphique.

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone d'activités économiques communale type 1 » (QE_ZA-3), et en zone spéciale d'activités économiques tertiaire (QE_ZA-1 et QE_ZA-2).

art. 32 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « zones d'activités économiques » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités et affectations de la zone.

art. 33 Affectations

Les affectations des constructions existantes peuvent être maintenues sous réserve ne pas étendre la surface qui leur est dédiée sauf si celle-ci est conforme aux affectations autorisées dans la zone.

En zone spéciale d'activités économiques-tertiaire, pour toute nouvelle construction, la surface dédiée à des activités de prestations de service (bureaux) est limitée à **maximum 80%** de la surface construite brute de l'immeuble concerné.

art. 34 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de **5m** par rapport aux limites latérales et à la limite arrière de propriété.

La marge de reculement avant par rapport à la limite de propriété donnant sur la voirie sera au minimum de **10m**. Pour les bâtiments se situant sur des parcelles en coin de rues le recul avant est obligatoire aux deux limites donnant sur la voirie. Un des deux reculs avant pourrait être réduit à **6m** minimum.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à **5m**.

art. 35 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

a. Emprise au sol

60% au maximum de la surface de la parcelle, ou des parcelles concernées par le projet.

b. Hauteur des constructions, y compris l'acrotère

- **16m** max pour le PAP QE_ZA-1 ;
- **20m** max pour le PAP QE_ZA-2 ;
- **16m** pour le PAPQE_ZA-3.

Cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des éléments hors gabarit tels que cheminée, tour de refroidissement ou cage d'ascenseur ainsi que des installations techniques en toiture telles que panneaux solaires ou photovoltaïques.

art. 36 Toitures et infrastructures techniques

Les bâtiments seront pourvus d'une toiture de type toiture à acrotères.

Les infrastructures techniques, hors panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter :

- un retrait de **5m** par rapport à toutes les façades de la construction ;
- une hauteur maximale de **2m50** ;
- une emprise maximale de **10 %** de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter :

- un retrait par rapport à toutes les façades de la construction au moins égal à leur hauteur ;
- une hauteur maximale de **1m50**.

art. 37 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés.

Ils peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de maintenir un recul minimal de **2m** sur les limites cadastrales.

art. 38 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, des surfaces de rétention, des jardins et plantations.
- b. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent **au moins 1/10** de la superficie de la parcelle. Les écrans de verdure sont constitués d'arbustes et d'arbres indigènes.
- c. Une bande de protection aménagée en espace vert de **4m min** de largeur est requise dans le recul avant à la limite avec le domaine public. Celle-ci peut être interrompue pour l'aménagement de l'accès au lot.
- d. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.
- e. Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un pare-vue intégré à un écran de verdure d'une largeur de **3m** et d'une hauteur de **2m** en bordure de la parcelle et constitué d'essences indigènes d'arbres et arbustes. Tout dépôt est interdit dans la marge de reculement avant. Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt par une clôture d'une hauteur de **2m min** est par ailleurs obligatoire.
- f. Un plan d'aménagement des espaces libres doit obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

art. 39 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut fixer d'autres dispositions que celles reprises au présent PAP dans les cas suivants et sous réserve que ces dispositions ne portent pas préjudice au voisinage :

- lorsque le propriétaire de l'entreprise peut établir que les besoins particuliers de son activité l'exigent,

- pour garantir l'intégration de nouvelles constructions aux bâtiments existants contigus ou situés sur le même fonds,
- en vue de faciliter une démarche écologique et respectueuse de l'environnement,
- pour les besoins d'utilisation d'énergies renouvelables.

G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice d'autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à H) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

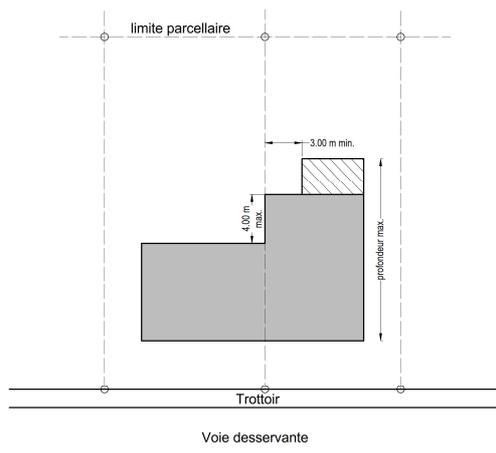
art. 40 Constructions existantes

Toute transformation, y compris l'extension du gabarit d'origine d'un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.

art. 41 Constructions contiguës

Les constructions jumelées ou en bande doivent former une entité harmonieuse. En ce sens, elles présentent des hauteurs similaires ainsi que le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Toute partie de construction dépassant la façade postérieure de la construction sise sur le terrain directement adjacent, doit respecter un recul latéral de **3m min** par rapport à la limite de propriété voisine à partir d'un dépassement de profondeur de **4m**.



art. 42 Constructions en seconde ligne

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

art. 43 Saillies

Les éléments en saillie doivent respecter les reculs minima sur limites prescrits et s'inscrire dans l'emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant à l'exception de ce qui suit :

- Les balcons doivent respecter un recul sur les limites latérales d'**au moins 1m90**
- Les terrasses, perrons, escaliers doivent respecter un recul sur les limites latérales d'**au moins 1m90**.
- Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie de **max 0m70** sur la façade concernée.

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des portes d'entrée.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits en façade avant. Sur les autres façades, ils peuvent avoir une surface égale à **maximum 1/10^{ème}** de la surface de la façade, une largeur égale à **maximum 70%** de la largeur de façade concernée et une saillie de **1m20 max.** .

Les corps avancés pourront avoir une saillie de **0m50 max**, leur surface étant inférieure à **1/3** (un tiers) de la surface de façade concernée.

art. 44 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés dans les limites d'emprise maximale définies pour les niveaux hors sol.

La profondeur du niveau en sous-sol peut être augmentée jusqu'à **20m max** du côté arrière de la construction sous réserve d'être complètement enterrée et de respecter les reculs imposés sur limites et sans que cela ne nécessite des travaux de remblai.

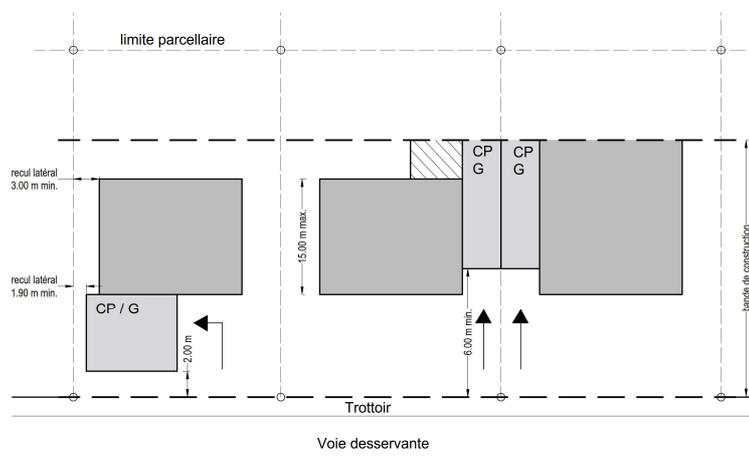
En cas de terrain en pente, le niveau du sous-sol peut dépasser le terrain naturel de **1m max** sous réserve de mesures d'intégration paysagère et que le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol soit couvert d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse.

art. 45 Dépendances et constructions secondaires

a. Garage et carport

La construction de garage ou de carport est autorisée en dehors de la construction principale, sous réserve de s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction.

L'implantation à l'avant de la construction principale est permise uniquement si l'accès à partir de la voie publique est indirect et latéral à celle-ci et sous réserve de respecter une distance de **2m min.** de la bordure de la voie publique.



Le garage ou carport peut être implanté dans le recul latéral de la construction principale sur un côté seulement et sous réserve de ne pas dépasser la façade arrière de la construction principale ou de l'annexe accolée le cas échéant.

La construction séparée d'un garage sur une parcelle ne peut être autorisée que si celle-ci est directement adjacente à la parcelle accueillant le bâtiment principal.

Le garage ou carport est construit sur la limite latérale de propriété s'il est adjacent à un autre garage existant ou projeté ; sinon il doit respecter un recul de **1m90 min** sur la limite latérale de propriété.

La hauteur hors tout est de **3m50 max.**

L'emprise au sol maximale est de **4m par 10m** pour le carport et de **4m par 12m** pour le garage.

L'augmentation de l'emprise au sol maximale est admise dans les cas suivants :

- garage ou carport collectif pour 2 logements maximum (2 maisons unifamiliales ou 1 maison bifamiliale), sans dépasser au total **60m²**.
- intégration d'un abri de jardin sous réserve de ne pas construire d'abri de jardin séparé sur la parcelle, sans dépasser au total **50m²**.

L'aménagement des toitures plates en toiture-terrasse est interdit.

b. Remises, abris de jardin

Les remises, abris de jardin et serres de jardinage sont implantés à l'arrière des constructions principales. Ils sont, soit attenants à la construction principale, soit distants de **5m min.** de celle-ci. Ils respectent un recul égal à **2m min.** sur les limites de propriété.

En aucun cas ils ne peuvent servir à un usage d'habitation, de garage ou encore d'activité professionnelle.

L'emprise au sol cumulée maximale des remises, abris de jardin est de **15m²**, la dimension du côté le plus long étant limitée à **5m**.

La hauteur hors-tout des remises, abris de jardin ou serres est limitée à **3m max.** mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. A l'exception des terrains à forte pente, la cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des abris de jardin et autres constructions similaires doit dans tous les cas être inférieure à la cote d'altitude de la corniche de la construction principale.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toiture sont inférieures à **18°**.

c. Vérandas et constructions similaires

Les vérandas ou jardin d'hiver et constructions similaires sont destinées strictement à des fins d'habitation.

Elles sont autorisées à l'arrière des constructions principales, au niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin le cas échéant. Elles doivent s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction et sont interdites dans les marges de reculement minimum prescrites.

La profondeur de la véranda (ou construction similaire) est limitée à **5m max.** ; la hauteur hors tout de la véranda est limitée à **3m50 max.** et, dans tous les cas, doit être inférieure au niveau corniche de la construction principale attenante.

art. 46 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses donnant sur le domaine public et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à l'antenne collective est par ailleurs obligatoirement requis.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

En secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés dans le même plan que la toiture, être de teinte noire/grise similaire à la toiture et avec ou sans cadre. Le cadre doit être non brillant et de teinte noire/grise.

art. 47 Déblais et remblais

- a. Les déblais et remblais supérieurs à **1m00** par rapport au terrain naturel sont interdits.
- b. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Toutes les modifications apportées au niveau naturel de terrain à bâtir sont soumises à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

art. 48 Murs et clôtures

- a. Les **clôtures** sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à **2m** ;
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à **2m**.

- b. Les **écrans brise-vue** sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :

- situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci ;
- hauteur maximale de **2m** sur une profondeur maximale de **4m** ;
- matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

- c. Les **murs de clôture sont proscrits**.

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de **0m80**. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de **1m20**.

- d. La hauteur des **murs de soutènement** est limitée à **1m50**.

art. 49 Matériaux et teintes des constructions

Le présent article ne concerne pas le QE-L, le QE-E et le QE-ZA.

En façade :

Pour les constructions situées en secteur protégé et les constructions identifiées en tant que « construction à conserver » dans le PAG :

L'enduit des façades est à réaliser uniquement avec en enduit minéral avec une finition taloché fin ou gratté fin.

Pour toutes les constructions :

Les bardages en façade sont autorisés sous réserve de couvrir au **maximum 30%** de la somme totale des façades des constructions sises sur une même parcelle. Les dépendances libres ne sont pas soumises à cette restriction. Le bardage doit être en bois à l'état naturel ou en panneaux métalliques d'aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise).

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs sur une même construction doivent être harmonieuses.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

En toiture :

Le revêtement des pans de toitures doit être en matériau mat, et de couleur similaire à l'ardoise naturelle, sauf pour les constructions identifiées comme « construction à conserver » par le PAG dont le revêtement des pans de toitures doit être en ardoises naturelles.

Le métal d'aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise) peut être autorisé s'il participe à la qualité architecturale de la construction.

art. 50 Stationnement

Le stationnement est interdit dans le recul postérieur des constructions.

Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

En secteur protégé, les garages et les carports doivent être implantés dans la bande de construction. Ils sont interdits devant la façade avant frontale sauf s'il s'agit de volumes annexes existants présentant un caractère et une implantation typique à préserver.

Pour les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver », en cas de création de plus de 2 logements dans un même immeuble, au moins 70% des emplacements de stationnement requis seront aménagés collectivement. La surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée est exclue pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.

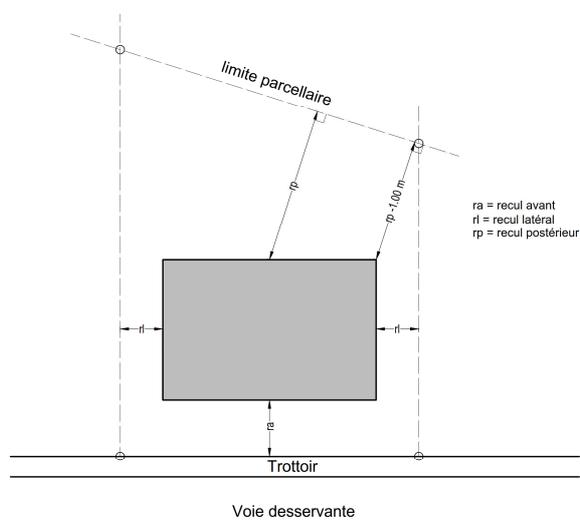
art. 51 Angles de rue

Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction isolée, sous réserve de respecter les reculs sur les limites latérales et postérieures.

Le recul avant est appliqué par rapport à la façade reprise pour l'adresse postale.

art. 52 Reculs sur limites parcelaires obliques

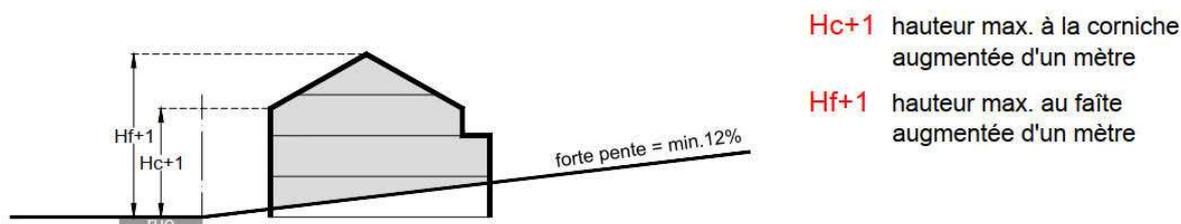
Lorsque la limite parcelaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcelaire doit correspondre au recul réglementaire diminué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



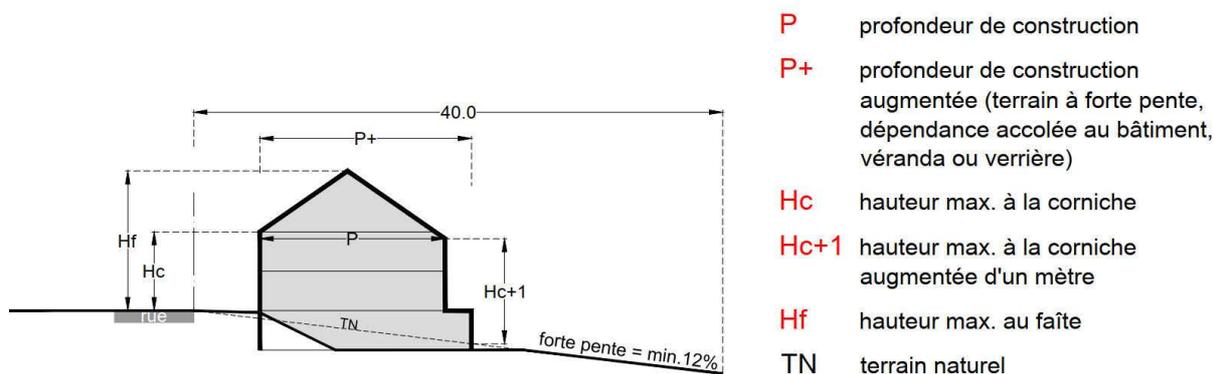
art. 53 Terrain à forte pente

- a. Pour les bâtiments érigés sur des **terrains à forte pente**, sont d'application les dispositions qui suivent :

Lorsque les terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées au maximum de **1m**.

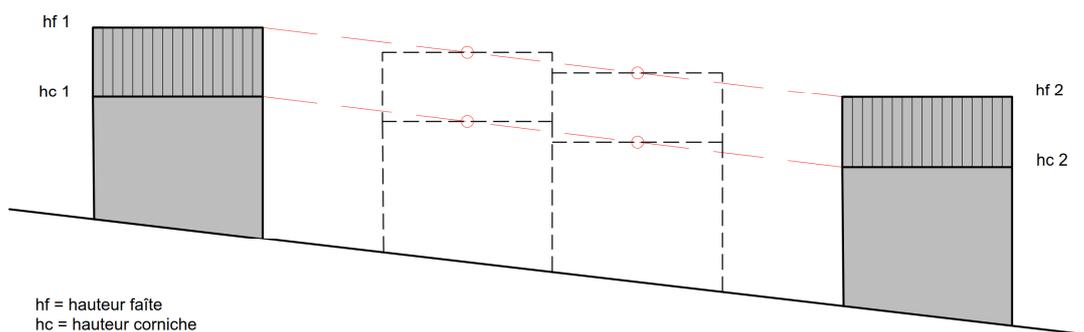


Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée au maximum de **1m**.



Les terrains à forte pente sont déterminés sur base d'un levé topographique de la situation existante conformément à la définition 60 en annexe H.

- b. Aux **abords d'une rue à forte pente**, soit supérieure à 12% au droit de la parcelle concernée, les hauteurs à la corniche, au faitage ou à l'acrotère des constructions tiennent compte des hauteurs des constructions sur les terrains voisins, au niveau des parcelles directement adjacentes, conformément au schéma ci-après.



art. 54 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau de rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante ; le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel. Ils peuvent l'un et l'autre dépasser cette cote de **1m max.**

art. 55 Morcellement de terrain

Toute demande de morcellement de terrains est à adresser au conseil communal.

Un morcellement de terrain, pour être autorisable, doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- la taille des lots issus du morcellement doit être de **300m² min** par unité de logement en cas de maison unifamiliale et **150m² min** par unité de logement en cas de maison plurifamiliale ;
- la largeur de chaque lot doit permettre l'implantation d'une maison selon les largeurs de façade minimales prescrites ;
- les dimensions des lots issus du morcellement doivent permettre l'implantation des constructions dans le respect des reculs prescrits ; cette clause vaut également pour toute construction existante et maintenue dans le cadre dudit morcellement ;
- une demande d'autorisation de construire doit obligatoirement être introduite en même temps que demande de morcellement.

art. 56 Dispositions transitoires et dérogatoires

a. Dispositions transitoires

Pendant la période transitoire d'approbation du projet d'aménagement général :

- toutes les autorisations délivrées avant la saisine du conseil communal conservent leur validité ;
- toutes les demandes d'autorisation restées encore en suspens avant la saisine du conseil communal, doivent être conformes avec le PAG en vigueur et le projet d'aménagement général.

b. Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité, sous réserve de ne léser aucun intérêt légitime :

- en vue de faciliter une démarche écologique et respectueuse de l'environnement ;
- pour les besoins d'utilisation d'énergies renouvelables ;

- en cas d'assainissement énergétique sous réserve que l'isolation thermique extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public ;
- en cas de profondeur insuffisante de parcelle ou de terrain en situation de forte pente moyennant, soit une réduction du recul avant à **1m50 min**, soit une réduction de recul postérieur à **4m** ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est possible, sous réserve de ne pas changer l'affectation ;
- si le raccordement aux réseaux de canalisation existants est impossible et sous réserve de respecter les gabarits maximum prescrits pour la zone, la surélévation ou l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée ;
- pour d'autres raisons urbanistiques et topographiques, augmentation ou réduction des hauteurs min. et max. : pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés ;
- Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement ;
- Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale ;
- Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée ;
- Dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses et de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul ;
- Pour l'implantation de stationnements ouverts, de garages ou de carports à l'arrière de la construction principale sous réserve de se situer dans la bande de construction, à l'intérieur d'une construction secondaire ou hors de portée de vue des voisins et des résidents, et de n'occasionner aucune gêne sur le voisinage. Dans tous les cas, les reculs minimums réglementaires sur limites seront respectés et un accès direct et sécurisé à la voie publique est obligatoire.
- Pour le maintien de volumes secondaires existants dans la marge de recul avant lorsque leur implantation est intéressante à préserver car elle contribue à la définition de l'espace -rue.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant affecté ou non à l'habitation et ne répondant pas aux prescriptions de la zone en matière de gabarit et d'implantation peut être autorisé sous réserve de ce qui suit :

Si les reculs réglementaires ne sont pas respectés, le rehaussement est possible sous réserve des contraintes cumulatives suivantes :

- maximum 2 unités de logement par bâtiment ;
- construction située à l'intérieur de la bande de construction ;
- respect de la hauteur maximale réglementaire ;
- aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante ;

- aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.

Si le gabarit maximal n'est pas respecté, seule la rénovation est autorisée ; tout changement d'affectation est proscrit sauf s'il s'agit de constructions à conserver ou de gabarits à préserver.

A l'intérieur des secteurs protégés de type environnement construit, si les reculs réglementaires ne sont pas respectés et que le gabarit maximal est respecté, la réaffectation et le changement d'affectation peuvent être autorisés sous réserve des contraintes cumulatives suivantes :

- l'habitat de type plurifamiliale est proscrit ;
 - La construction est soit situé en 1^{ère} ligne, soit au niveau d'un ensemble bâti situé en seconde ligne, à l'intérieur de la bande de construction ;
 - Un accès minimal à ladite construction est assuré, notamment pour les services de secours ;
 - La hauteur maximale réglementaire doit être respectée sauf si l'assainissement énergétique du bâtiment existant ne peut techniquement pas respecter cette prescription dimensionnelle. Dans ce cas une marge supplémentaire de maximum 0m50 est autorisée ;
 - Aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante n'est admise ;
 - L'aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis est à prévoir sur le même fond privé, dont la moitié au minimum sous forme de d'emplacements couverts.
 - Si l'une desdites conditions n'est pas remplie et/ou si le gabarit maximal n'est pas respecté, tout changement d'affectation est proscrit, seule la rénovation est autorisée.
- Dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente, des terrassements supérieurs à 1m sont admis pour des raisons urbanistiques et constructives, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.
 - Pour des raisons de destination de terrain ou des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires, les hauteurs des murs de clôture ou des murs de soutènement peuvent être augmentées.

H. Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

1. Alignement de voirie

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. 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.

3. Auvent

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.

4. Avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

5. Avant-corps

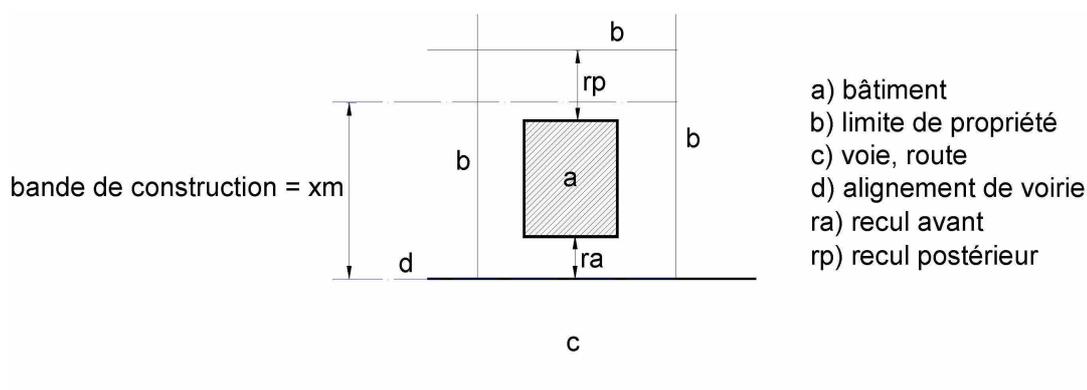
Élément architectural ou partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à **2 mètres**.

6. Balcon

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 fenêtrées.

7. 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.



8. Car port

Un car-port est une construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

9. 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 (par exemple barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (par exemple murets et murs),
- les clôtures végétales (par exemple haies).

10. Comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

11. Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

12. Construction principale

Construction accueillant la fonction principale dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds.

13. Construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola ou autre.

14. Construction secondaire

Construction d'un volume nettement inférieur à la construction principale et/ou accueillant une fonction secondaire dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds (extension d'une construction principale, véranda, dépendance...).

15. Construction en sous-sol (=niveau en sous-sol)

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

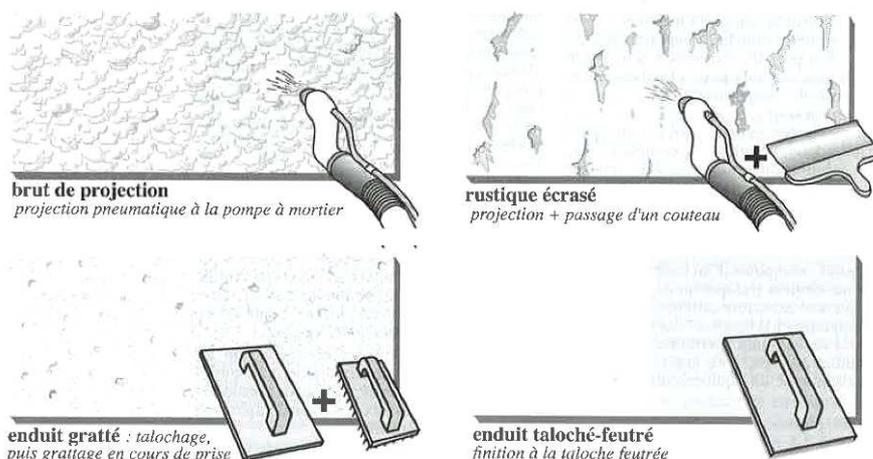
16. Décrochement de façade

Saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

17. 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.

18. Enduits de parement hydrauliques



SOURCES : DICOBAT, 7E ÉDITION

19. Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable, même si érigés sur plusieurs parcelles. Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme, constitué par le corps de logis et les volumes d'usage agricole. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparait notamment au travers d'une composition architecturale homogène et d'une composition d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

20. Gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée définies par les largeur, longueur, hauteurs de l'édifice concerné.

Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

21. Gloriette

Petit pavillon de jardin, pavillon d'agrément- ouvert et réalisé le plus souvent en fer forgé. Une grande cage à oiseaux (volière) répond à la même définition.

22. Hauteur à la corniche

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

23. Hauteur à l'acrotère

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

24. Installation légère (mobiliers urbains)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements ou éléments de mobilier pouvant être ancrés au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution, ariabus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

25. Logement

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.

26. Logement de type collectif

Toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

27. Logement intégré

Tout 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.

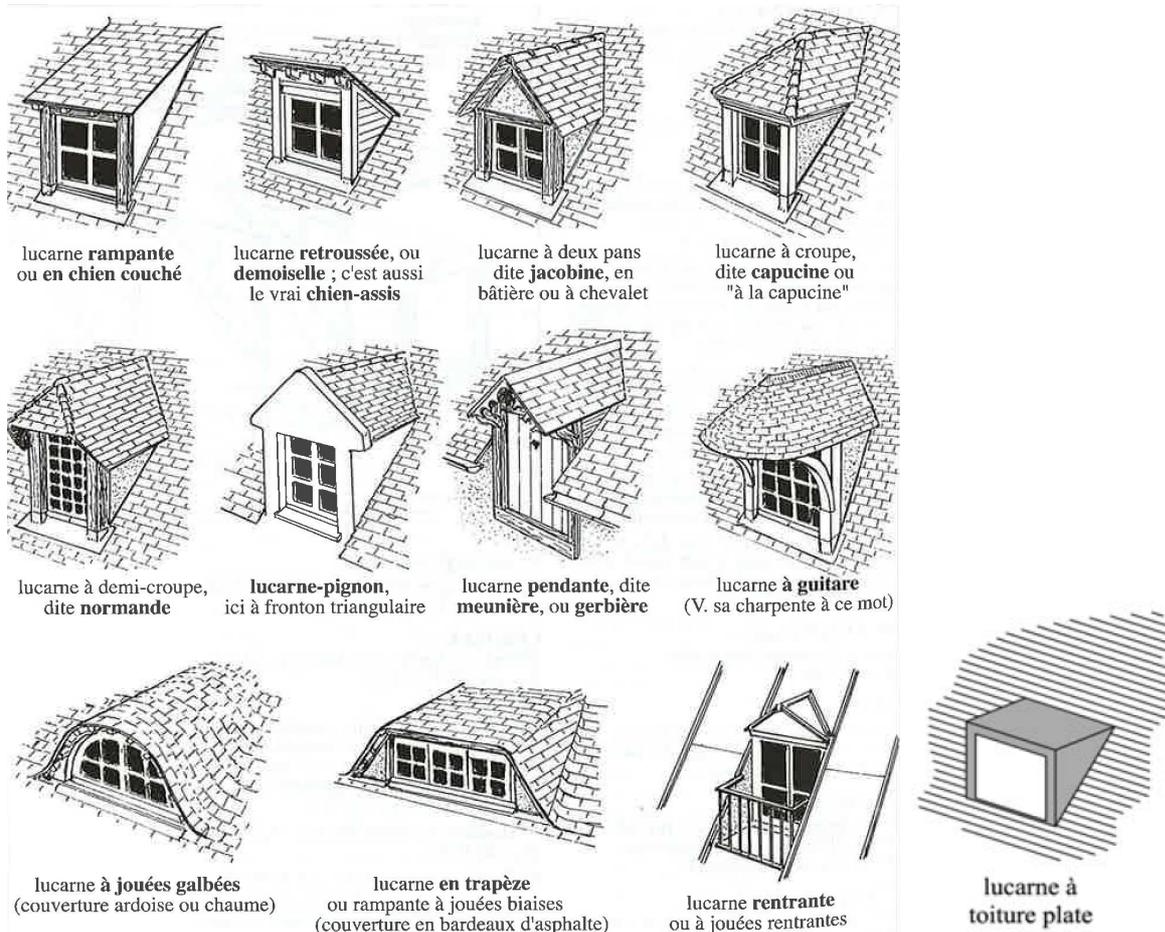
28. Loggia

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.

29. Lot

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

30. Lucarnes



Sources : *DICOBAT, 7e édition*

31. Maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

32. Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Chaque unité possède une entrée séparée donnant sur l'intérieur.

33. Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

34. Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

35. Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

36. Modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

37. Niveau plein

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.

38. Niveau en sous-sol

Tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

39. Nombre de niveaux

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

40. Parcelle

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

41. Pergola

Petite construction de jardin constituée de poutres horizontales soutenues par des colonnes et pouvant servir de support pour plantes grimpantes.

42. Perméabilité

Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

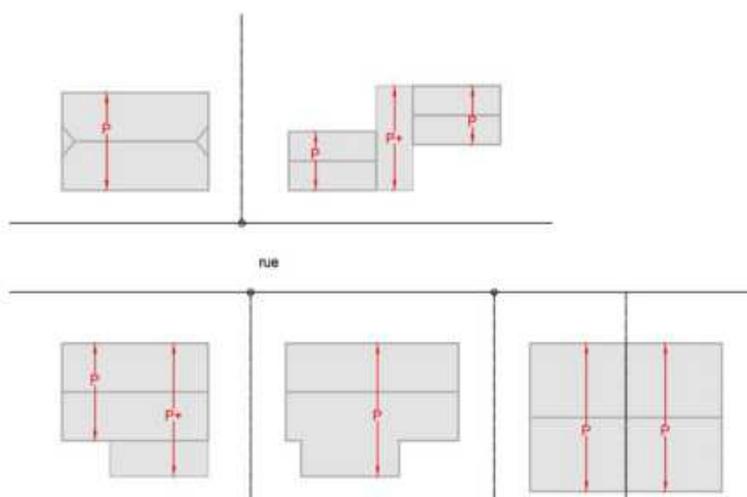
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

43. 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.

P = Profondeur de construction

P+ = Profondeur de construction augmentée (terrain à forte pente, dépendance accolée au bâtiment, véranda ou verrière)



44. Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de trois logements ou plus.

45. Reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

46. Recul

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.

47. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

48. Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

49. Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

50. Rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

51. Saillie sur les alignements de façade

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

52. Salubrité

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

53. Serre

Une serre est une construction close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée en général à la culture végétale

54. Studio

Logement d'une surface habitable de **30 m² min. et de 50 m² max.**

55. Surface d'emprise au sol

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

56. Surface hors œuvre

Surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

57. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. Hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 15 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

58. Terrain à bâtir brut

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée non encore ou partiellement viabilisés.

59. Terrain à bâtir net

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

60. Terrain à forte pente

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de **40m** de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les **12%**.

61. Terrain naturel / niveau naturel du terrain

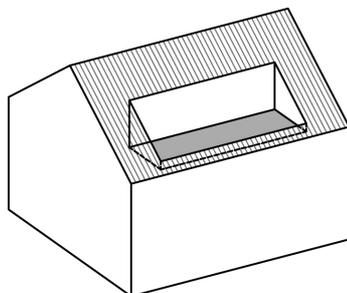
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

62. Terrasse

Surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes fenêtres.

63. Terrasse ouverte en toiture

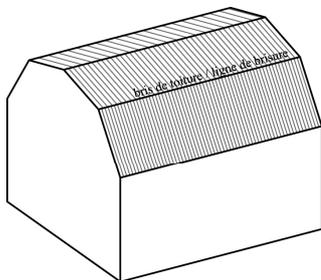
Terrasse aménagée au niveau des combles en lieu et place d'une partie de la toiture, sans exhaussement de celle-ci.



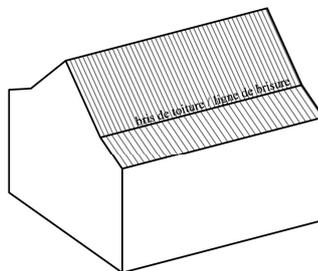
terrasse ouverte en toiture

64. Toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



toiture brisée

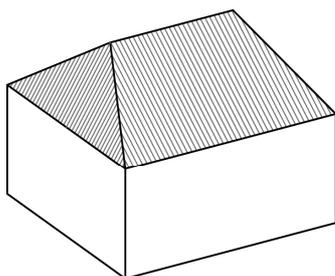


toiture brisée

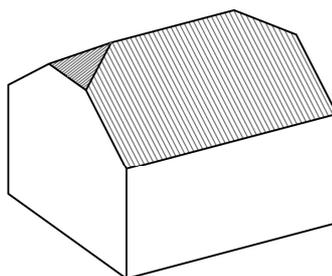
65. Toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



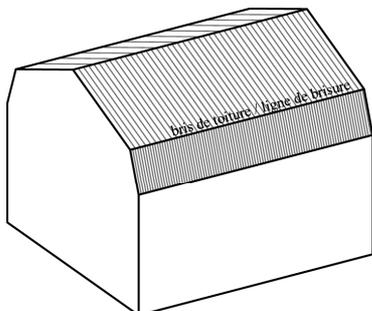
toiture à croupe



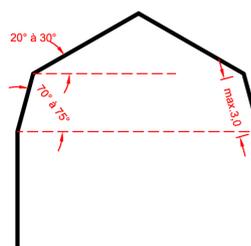
toiture à demi-croupe

66. Toiture à la Mansart

Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

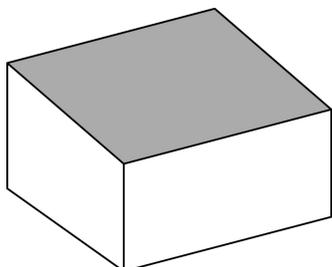


toiture à la Mansart



67. Toiture plate

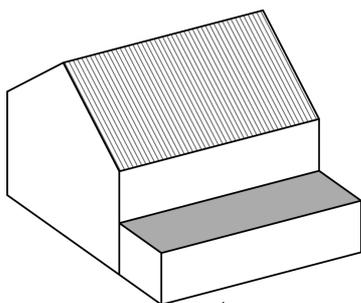
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

68. Toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse

69. Transformation

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

70. Véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maxima. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris la toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

71. Verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0m50.

72. Voie desservante

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

73. Voie publique

Les voies appartenant à l'Etat ou une commune qui font partie du domaine public.

PARTIE GRAPHIQUE

Le plan E06966b - 22 délimite les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Koerich.