

COMMUNE DE FEULEN

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS »

PAP QE - PARTIE ÉCRITE



Réf.n°: 18327/96C

Avis de la Cellule d'Evaluation

28.09.2018

Vote du conseil communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication
en urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Art. 1	Structure du présent règlement	5
Art. 2	Portée du présent règlement	5
TITRE II	RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »	7
A.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL » (QE_ER)	7
Art. 3	Champ d'application	7
Art. 4	Type des constructions	7
Art. 5	Nombre d'unités de logement	7
Art. 6	Implantation des constructions	7
Art. 7	Gabarit des constructions	9
Art. 8	Forme des toitures	10
Art. 9	Scellement du sol	10
B.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE VILLAGEOIS » (QE_EV)	11
Art. 10	Champ d'application	11
Art. 11	Type des constructions	11
Art. 12	Nombre d'unités de logement	11
Art. 13	Implantation des constructions	12
Art. 14	Gabarit des constructions	13
Art. 15	Forme des toitures	14
Art. 16	Constructions à usage agricole	14
Art. 17	Scellement du sol	14
C.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ÉQUIPEMENTS » (QE_E)	15
Art. 18	Champ d'application	15
Art. 19	Type des constructions	15
Art. 20	Nombre d'unités de logement	15
Art. 21	Implantation des constructions	15
Art. 22	Gabarit des constructions	16
Art. 23	Forme des toitures	16

D.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ACTIVITÉS » (QE_A)	17
Art. 24	Champ d'application	17
Art. 25	Type des constructions	17
Art. 26	Nombre d'unités de logement	17
Art. 27	Implantation des constructions	17
Art. 28	Gabarit des constructions principales	18
Art. 29	Forme des toitures	18
Art. 30	Scellement du sol	18
E.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – GARAGES ET STATIONS-SERVICE » (QE_GSS)	19
Art. 31	Champ d'application	19
Art. 32	Type des constructions	19
Art. 33	Nombre d'unités de logement	19
Art. 34	Implantation des constructions	19
Art. 35	Gabarit des constructions	20
Art. 36	Forme des toitures	20
F.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – STAND DE TIR » (QE_TIR)	21
Art. 37	Champ d'application	21
Art. 38	Type des constructions	21
Art. 39	Nombre d'unités de logement	21
Art. 40	Aménagements, Installations, équipements	21
Art. 41	Scellement du sol	21
G.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – SPORTS ET LOISIRS » (QE_L)	22
Art. 42	Champ d'application	22
Art. 43	Type des constructions	22
Art. 44	Nombre d'unités de logement	22
Art. 45	Implantation des constructions	23
Art. 46	Aménagements, Installations, équipements	23
Art. 47	Gabarit des constructions	23
Art. 48	Toitures	24
Art. 49	Scellement du sol	24
TITRE III	RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	25
Art. 50	Réaffectation de bâtiments	25
Art. 51	Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible	26
Art. 52	Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible	26
Art. 53	Toitures	27
Art. 54	Superstructures et infrastructures techniques	28
Art. 55	Isolation thermique	28
Art. 56	Esthétique des constructions	29
Art. 57	Travaux de terrassement / murs de soutènement	30
Art. 58	Clôtures et murets	30

Art. 59	Stationnement et accès	31
Art. 60	Dépendances	31
Art. 61	Angles de rue	33
Art. 62	Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière	33
Art. 63	Limite oblique ou irrégulière	33
Art. 64	Constructions situées sur une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire	34
Art. 65	Terrains à forte pente	34
Art. 66	Cessions	35
Art. 67	Dispositions dérogatoires	36
TITRE IV	DÉFINITIONS	38
TITRE V	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES À TITRE INDICATIF	47

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) 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 du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Feulen comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique : plan n° 0630_pap-qe-localité/lieu-dit).

Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartiers existants » couvrant le territoire communal.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones :

Titre II : Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER)
- B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)
- C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements » (QE_E)
- D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités » (QE_A)
- E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – garages et stations-service » (QE_GSS)
- F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – stand de tir (QE_TIR)
- G. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L)

Ainsi que des titres III et IV applicables à tout PAP QE :

Titre III : Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV : Définitions

Art. 2 Portée du présent règlement

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

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général, le degré d'utilisation du sol est précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des PAP QE ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux d'application prévalent.

Les règles des PAP approuvés, exécutés et maintenus au PAG en tant que PAP QE et PAP NQ peuvent être complétées par les règles applicables à tout PAP QE.

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »

A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER)

Art. 3 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » (QE_ER) sont fixées en partie graphique.

Art. 4 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés et jumelés ou groupées en bande de 3 unités au maximum, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées en QE_ER. Les constructions à usage agricole existantes garderont leur droit acquis. Seule la rénovation de bâtiments agricoles existants est autorisée.
- c. Les dépendances sont régies par l'Art. 60 du présent règlement.

Art. 5 Nombre d'unités de logement

- a. Le nombre d'unités de logement est limité à un (1) par bâtiment.
- b. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci à l'intérieur du gabarit d'origine et sous respect de l'Art. 50.
- c. Le nombre d'unités de logement pour constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 6 Implantation des constructions

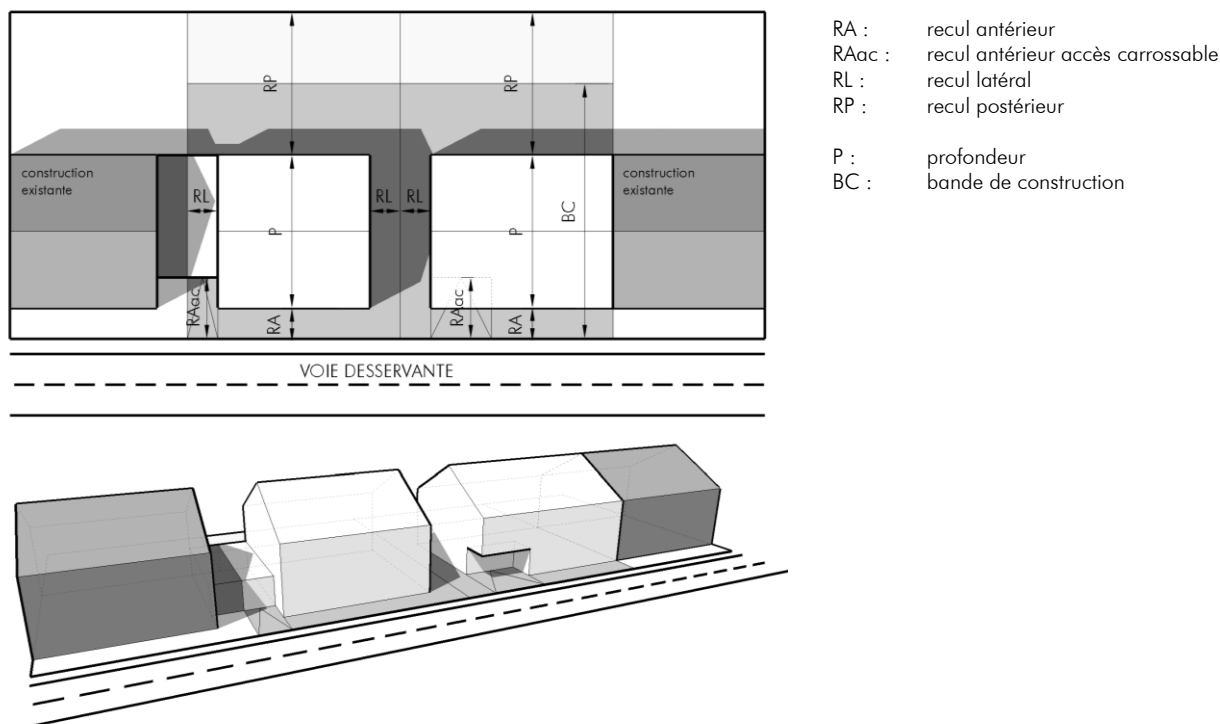
a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 30m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Les constructions principales en seconde position sont interdites.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit.



c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins :

- le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 3 m ;

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable auront un recul minimum par rapport à l'alignement de la voirie de 6m.

d. Recul latéral

Si une construction principale n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un recul égal ou supérieur à 3 m.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si une construction principale existante sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s). Il est pourtant possible d'implanter une construction principale hors de la limite latérale, ceci à condition que la distance entre façades soit égale ou supérieure à 6m.

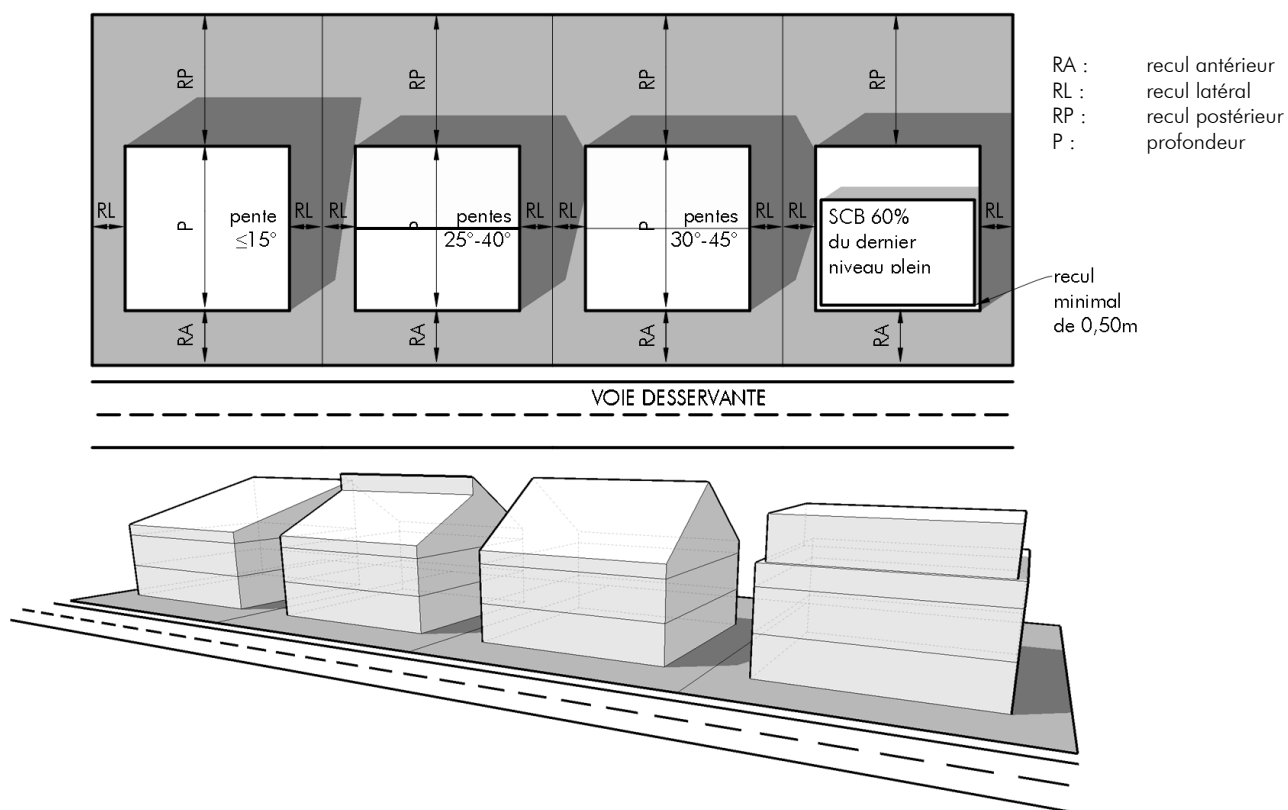
e. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 8m.

Art. 7 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins est limité à deux (2) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à un (1) ;
- pour les toitures à deux versants, l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé ;
- pour les toitures plates l'aménagement d'un (1) étage en retrait d'une surface construite brute inférieure ou égale à 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé ; l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50m du nu extérieur des façades du niveau inférieur.



b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11,50m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait est fixée à 10,50m.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 16m ;
- pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 20m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés ;

- la profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 20m, sous respect de la bande de construction et sous respect d'un recul minimum de 3m par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété. Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul sur les limites latérales de propriété est de 0m.
- en cas de constructions en ordre contigu, une nouvelle construction principale ou l'agrandissement d'une construction principale existante peut dépasser la façade postérieure de la construction principale mitoyenne existante la moins profonde de 3m au maximum.

d. Largeur

- toute nouvelle construction principale isolée doit avoir une largeur minimale de 10m ;
- toute nouvelle construction principale jumelée ou groupée doit avoir une largeur minimale de 8m.

Art. 8 Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir :

- de toitures plates ;
- de toitures à un versant (pente max. 15°) ;
- de toitures à pente alternée (pente min. 15° et max. 30°) ;
- de toitures à deux versants (pente min. 30° et max. 42°) avec ou sans demi-croupes ;

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin. Les toitures-terrasse respecteront un recul minimal de 1,90m par rapport aux limites de propriétés.

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

Art. 9 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,50.

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)

Art. 10 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

On distingue les « quartiers existants – espace villageois 1 » (QE_EV_1) et « espace villageois 2 » (QE_EV_2).

Art. 11 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation.
- c. Les constructions à usage agricole exclusif sont régies par l'Art. 16 du présent règlement.
- d. Les dépendances sont régies par l'Art. 60 du présent règlement.

Art. 12 Nombre d'unités de logement

- a. Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.
- b. En quartier existant – espace villageois 1 (EV-1), pour chaque 3 (trois) mètres de longueur de façade le long de la voirie desservante, au maximum un logement est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 6 (six) unités de logement par bâtiment.
- c. En quartier existant – espace villageois 2 (EV-2) le nombre d'unités de logement est en principe limité à 2 (deux) par bâtiment, soit à des constructions de type unifamilial, soit à des constructions de type bi-familial. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés situés en zone mixte villageoise (PAG), il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci à l'intérieur du gabarit d'origine et sous respect de l'Art. 50.
- d. Le nombre d'unités de logement pour constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 13 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 40m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

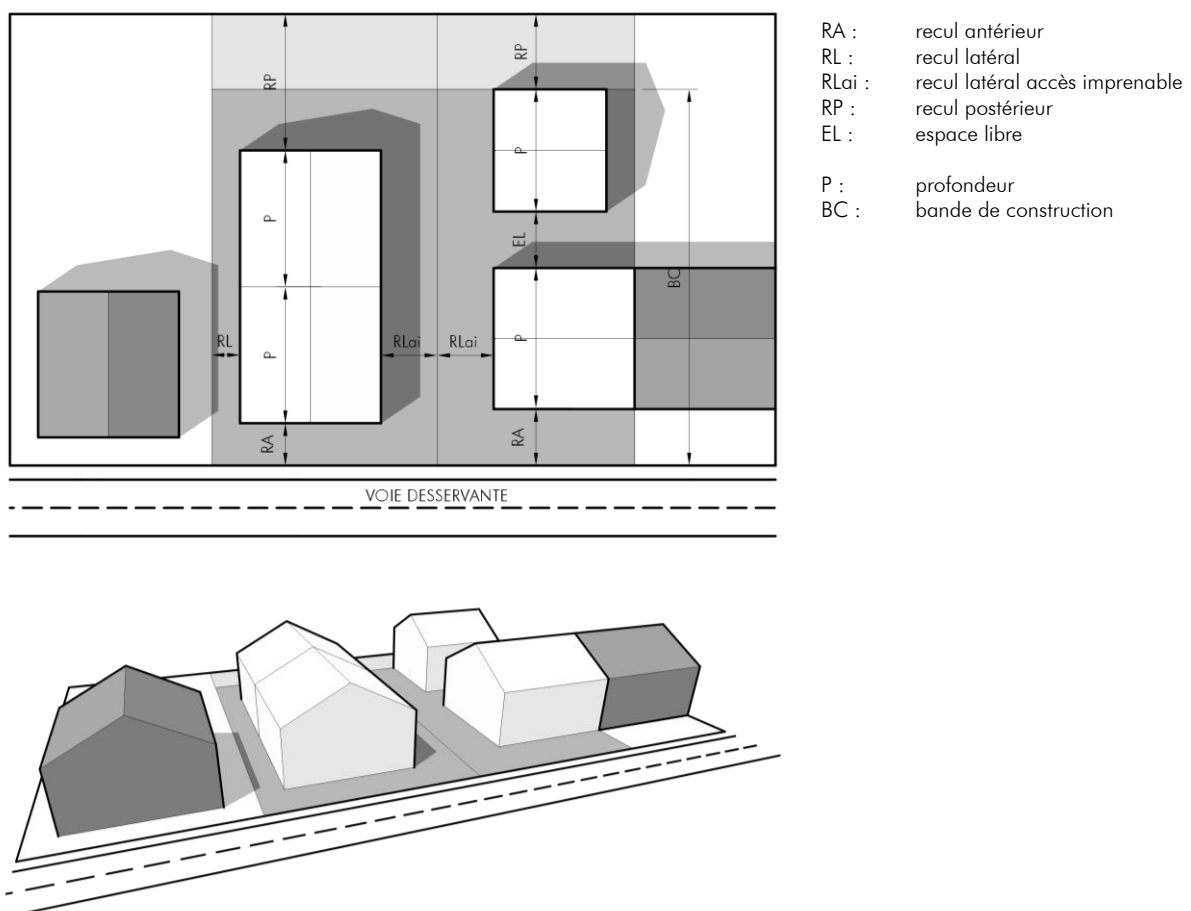
Seule la construction de maisons d'habitation unifamiliales ou de constructions accueillant des activités autres que l'habitat est autorisée en seconde position, ceci sous condition que la construction en première position accueille soit une maison d'habitation unifamiliale, soit des activités autres que l'habitat.

Une seule construction unifamiliale ou une seule unité accueillant des activités autres que l'habitat est autorisée en deuxième position.

Sans préjudice de ce qui suit, l'implantation des constructions en seconde position sera défini en fonction de la situation spécifique du terrain, sans entraver l'utilisation du sol des terrains limitrophes.

Les constructions sont soit accolées, soit respectent entre elles un espace libre de 6m minimum.

Les constructions en seconde position auront un accès imprenable à partir de la voie desservante permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.



b. Alignement

L'alignement des façades antérieures des constructions principales et des dépendances est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 3m.

d. Recul latéral

Si une construction principale n'est pas implantée sur la limite latérale de la parcelle, il faut un recul égal ou supérieur à 3 m.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si une construction principale existante sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s). Il est pourtant possible d'implanter une construction principale hors de la limite latérale, ceci à condition que la distance entre façades soit égale ou supérieure à 6m.

e. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 5m.

Art. 14 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol des constructions destinées à l'habitat est de deux (2) ;
- le nombre de niveaux pleins hors sol des constructions accueillant des activités autres que l'habitat est limité à deux (2) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à un (1) ;
- l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,50m.

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,50m.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 16m ;
- la profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 20m, sous respect de la bande de construction et sous respect d'un recul minimum de 3m par rapport aux limites latérales et

postérieures de propriété. Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul sur les limites latérales de propriété est de 0m.

d. Largeur

- toute nouvelle construction principale isolée doit avoir une largeur minimale de 9m;
- toute nouvelle construction principale jumelée ou groupée doit avoir une largeur minimale de 7m.

Art. 15 Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires ;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin. Les toitures-terrasse respecteront un recul minimal de 1,90m par rapport aux limites de propriétés.

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

Art. 16 Constructions à usage agricole

- a. Les constructions à usage agricole exclusif observeront un recul égal ou supérieur de 5m par rapport à toutes les limites de propriété nonobstant si les parcelles se situent en zone destinée à être urbanisée ou non.
- b. La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.
- c. Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants.
 - Les pentes des toitures à un versant seront inférieures ou égales à 15°.
 - Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° au minimum et 25° au maximum.
 - Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.
- d. Les constructions à usage agricole exclusif sont à habiller de bardages en bois, de crépis ou d'éléments de façade en béton ou acier décoratif.

Art. 17 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,70.

C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements » (QE_E)

Art. 18 Champ d'application

Les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » sont fixées en partie graphique.

On distingue les « quartiers existants – équipements » (QE_E) et les « quartiers existants – équipements ober der Kirch » (QE_E_ober der Kirch).

Art. 19 Type des constructions

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

En quartier existant « équipements ober der Kirch », seul sont autorisées :

- le remplacement du bâtiment existant ;
- les travaux de rénovation des constructions existantes ;
- les aménagement légers y compris les équipements légers en relation avec l'affectation de la zone.

Art. 20 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Est autorisé un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire et qui est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 21 Implantation des constructions

a. Recul antérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de 0m, sous condition que la visibilité soit garantie.

b. Recul latéral

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

c. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété est de 5m.

Art. 22 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à trois (3) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à un (1).

b. Hauteur

La hauteur des constructions sera définie en fonction des besoins de l'utilisation visée. La hauteur des constructions doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 13m.

Art. 23 Forme des toitures

Toutes formes de toiture sont autorisées.

D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités » (QE_A)

Art. 24 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – activités » sont fixées en partie graphique.

Art. 25 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « activités » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.
- b. En zone d'activités économiques communale type 1 (Eco-c1) sont autorisées les constructions et aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique.
- c. Les constructions d'habitation ne sont pas autorisées en QE_A. Les constructions d'habitation existantes peuvent être maintenues et rénovées. Une extension maximale de 25% de la surface habitable peut être autorisée, ceci sans augmentation aucune du nombre d'unités de logement. Les rénovations et extensions des constructions d'habitation sont soumises aux prescriptions du PAP QE_ER et aux règles applicables à tout PAP QE.

Art. 26 Nombre d'unités de logement

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

Au maximum un logement de service est autorisé par entreprise. Pour toute entreprise disposant d'un logement en PAP QE - activités, aucun nouveau logement de service n'est autorisé.

Art. 27 Implantation des constructions

a. Implantation et recul des constructions et installations

Les constructions hors sol et sous-sol sont à planter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites de propriété, sous condition que la visibilité soit garantie.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente soit assuré.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 6m.

La distance entre constructions est mesurée à partir du milieu d'une des façades, perpendiculairement à l'autre. Au point le plus rapproché, la distance entre les constructions ne peut pas être diminuée de plus de 1m.

Art. 28 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à trois (3) ;
- le nombre de niveaux sous-sol est limité à un (1).

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10m.

Les superstructures en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout de 2m au maximum.

Toute superstructure en toiture doit avoir un recul minimal de 2,50m par rapport aux bords de la toiture

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions hors sol et sous-sol est fixée à 40m.

Art. 29 Forme des toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15° au minimum et 20° au maximum ;
- toitures à un versant de pente inférieure ou égale à 15° ;
- toitures plates, les toitures plates peuvent être en toiture-jardin.

Art. 30 Scellement du sol

- a. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.
- b. 10 % de l'ensemble de la parcelle devra être réservée à la plantation d'arbres et d'arbustes et entretenue comme telle. Les arbres et arbustes seront choisis principalement parmi les essences locales.

Les surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement.

Les surfaces non scellées pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – garages et stations-service » (QE_GSS)

Art. 31 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – GSS » sont fixées en partie graphique.

Art. 32 Type des constructions

- a. Le quartier existant « GSS » est réservé aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation.
- c. Les constructions d'habitation ne sont pas autorisées en QE_GSS.

Art. 33 Nombre d'unités de logement

Aucun logement, ni logement de service est autorisé en QE_GSS.

Art. 34 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction de 25m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures (constructions principales, dépendances) et des auvents est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments / auvents voisins voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments / auvents voisins :

- le recul minimum de toute nouvelle construction fermée par rapport à l'alignement de la voirie est de 4m, sous condition que la visibilité soit garantie ;
- le recul minimum de toute nouvelle construction légère (auvent, pilier, etc.) par rapport à l'alignement de la voirie est de 2m, sous condition que la visibilité soit garantie.

d. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété doit être soit nul, soit égal ou supérieur à 3m.

e. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété est de 1m.

Art. 35 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à deux (2) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à un (1) ;

b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11,50m ;
- la hauteur maximale hors tout des auvents et des constructions à toiture plate est de 10m.

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions hors sol et en sous-sol est limitée à 20m.

Art. 36 Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit :

- de toitures plates, soit
- de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes (pentes min. 30° et max. 42°).

F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – stand de tir » (QE_TIR)

Art. 37 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – TIR » sont fixées en partie graphique.

Art. 38 Type des constructions

Le quartier existant « TIR » (QE_TIR) peut accueillir des aménagements, des installations et des équipements, propres aux activités d'un stand de tir.

Art. 39 Nombre d'unités de logement

Aucun logement, ni logement de service n'est autorisé en QE_TIR.

Art. 40 Aménagements, Installations, équipements

Les aménagements, installations et équipements sont à implanter en fonction des lignes de force du terrain. Les installations et équipements sont à implanter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites de propriété.

Les aménagements, installations et équipements sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Art. 41 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol est fixé à 0,20.

G. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L)

Art. 42 Champ d'application

La délimitation du plan d'aménagement particulier « quartier existant – sports et loisirs » est fixée en partie graphique.

On distingue les « quartiers existants – sports et loisirs » :

- L1 (activités de plein air) ;
- L2.1 (activités équestres) ;
- L2.2 (activités équestres de plein air) ;
- L3 (HORECA) ;

Art. 43 Type des constructions

- a. Tout quartier existant « sports et loisirs » (L1, L2.1, L2.2, L3) peut accueillir des aménagements, y compris des petits équipements, propres aux activités de plein air, sport, promenade pique-nique et jeux.
- b. Le quartier existant « sports et loisirs » L2.1 peut accueillir les bâtiments, infrastructures et équipements du centre équestre « unter Berbechel ».
- c. Le quartier existant « sports et loisirs » L2.2 peut accueillir les aménagements et installations relatifs aux activités de plein air du centre équestre « unter Berbechel ».
- d. En quartier existant « sports et loisirs » L3 (HORECA) seules les constructions existantes peuvent être rénovées, transformées et reconstruites. En cas de reconstruction, l'implantation et le gabarit des constructions resteront les mêmes que ceux des constructions existantes.
- e. Les emplacements de stationnement en quartier existant « sports et loisirs » (L1, L2.1, L2.2, L3) seront exclusivement à ciel ouvert.

Art. 44 Nombre d'unités de logement

Les logements sont interdits en quartier existant « sports et loisirs », exception faite des quartiers existants « sports et loisirs » L2.1 et L3.

En quartier existant « sports et loisirs » L2.1 et L3, seuls sont autorisés les logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités exercées.

Art. 45 Implantation des constructions

En quartier existant « sports et loisirs » L3 (HORECA), en cas de reconstruction, l'implantation des constructions restera la même que celle des constructions existantes.

L'implantation des constructions en quartier existant « sports et loisirs » L2.1 est défini comme suit :

a. Alignement / recul antérieur

L'alignement des constructions sera fixé en fonction des lignes de force du terrain et de l'implantation des bâtiments voisins, tout en respectant un recul antérieur minimum de 3m par rapport à la limite de parcelle.

b. Recul latéral et postérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport aux limites latérales et postérieur doit être égal ou supérieur à 5m.

c. Distance entre bâtiments

La distance entre deux bâtiments situés sur le même fonds doit être nulle ou égale ou supérieure à 6m (dépendances non considérées).

La distance entre constructions est mesurée à partir du milieu d'une des façades, perpendiculairement à l'autre. Au point le plus rapproché, la distance entre les constructions ne peut pas être diminuée de plus de 1m.

Art. 46 Aménagements, Installations, équipements

Les aménagements, installations et équipements sont à implanter en fonction des lignes de force du terrain.

Les aménagements sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Art. 47 Gabarit des constructions

Toute construction et reconstruction est caractérisée par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre.

En quartier existant « sports et loisirs » L3 (HORECA), en cas de reconstruction, le gabarit des constructions restera le même que celle des constructions existantes.

Le gabarit des constructions en quartier existant « sports et loisirs » L2.1 est défini comme suit :

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à 2 (deux), le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un). L'aménagement d'un étage dans les combles est autorisé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après.

Les hauteurs maximales des constructions principales sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,50m.

La hauteur maximale des constructions à usage équestre exclusif est de 11m.

Les hauteurs sont mesurées en milieu de façade à partir du niveau du terrain naturel.

Art. 48 Toitures

Seules sont autorisées des ouvertures de toiture dans le plan de toiture (tabatière, ouvertures du type « Velux »).

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes, les pentes de toiture devant être comprises entre 25° et 42°. La couverture des toitures est constituée exclusivement d'ardoise naturelle de couleur gris foncé ou d'un matériau de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

Les constructions à usage agricole / équestre exclusif sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° au minimum et 25° au maximum. Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

Les constructions à usage agricole / équestre exclusif dont la profondeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois sur au moins 65% de leurs façades.

Art. 49 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol est fixé à 0,20.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 50 Réaffectation de bâtiments

Les dispositions du présent article sont applicables pour les PAP QE_ER et les PAP QE_EV. Elles ne concernent que les gabarits protégés et les bâtiments protégés, ainsi que l'ensemble bâti dans lequel ils sont éventuellement situés.

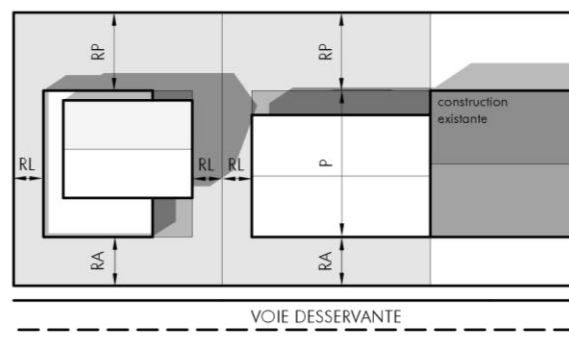
La réaffectation inclut la reconstruction complète ou partielle de bâtiments.

- a. La réaffectation de bâtiments est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.
- b. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale est soumise aux restrictions suivantes :
 - une seule maison plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d'un ensemble bâti ;
 - toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction ;
 - le nombre maximum de logements par bâtiment est de 6 (six) ;
 - la surface construite brute est de minimum 70 m² par logement.

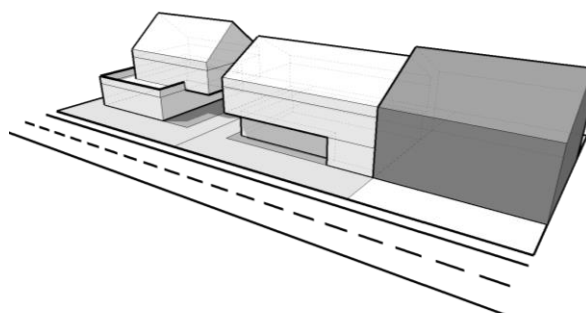
Art. 51 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des profondeurs et des hauteurs admissibles.

En secteur protégé de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.



RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur



Art. 52 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral.

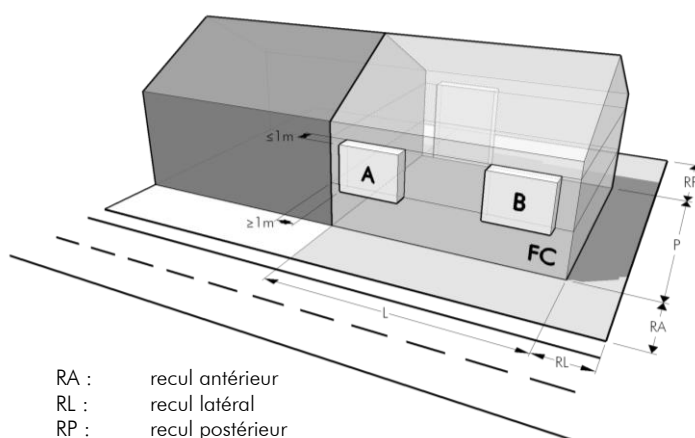
Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade principale.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes :

a. les avant-corps fermés

- ils ne pourront dépasser de plus de 1m la limite de la surface maximale constructible ;
- leur surface ne pourra pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée ;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à la saillie.

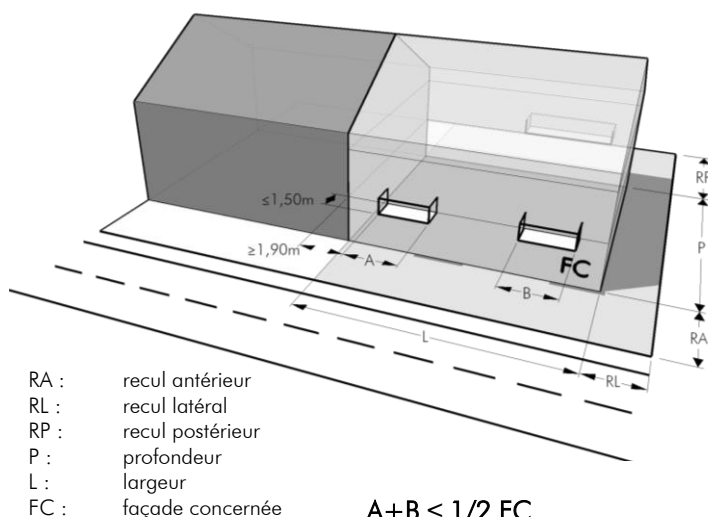


RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur
L : largeur
FC : façade concernée

$$A+B \leq 1/3 FC$$

b. les balcons

- ils ne pourront dépasser de plus de 1,50m la limite de la surface maximale constructible ;
- leur largeur ne pourra pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée ;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à 1,90m.



Art. 53 Toitures

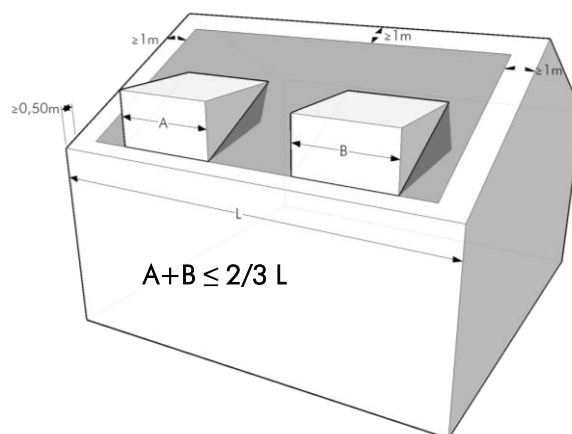
a. Ouvertures en toiture

Cet article concerne les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.



b. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

Art. 54 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

En zone de secteur protégé de type environnement construit l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations de constructions existantes, l'installation de capteurs solaires est recommandée.

d. Pompes à chaleur, climatisations et installations techniques fixes

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite. Un recul minimum de 5m est à respecter par rapport à la limite arrière.

e. Eoliennes

L'installation d'éoliennes est interdite.

Art. 55 Isolation thermique

Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiétement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.

L'empiétement de l'isolation thermique au-delà des limites de propriété est interdit.

Art. 56 Esthétique des constructions

- a. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain, peut être refusé.
- b. Pour les opérations de transformations ou rénovations en secteur protégé de type environnement construit, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.

- c. Façades

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles ;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

- d. Toitures

- pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement construit, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur ;
- pour la couverture des toitures à pente des constructions d'habitation situé hors secteur protégé de type environnement construit est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné ;
- tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit ;
- les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin, les toitures-terrasse respecteront un recul minimal de 1,90m par rapport aux limites de propriétés ;
- pour des constructions jumelées ou en bande, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Art. 57 Travaux de terrassement / murs de soutènement

- a. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site.
- b. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l'intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.
- d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques.
- e. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement et des travaux de terrassement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
- f. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente devront s'intégrer au paysage et au site et être dotés d'une certaine esthétique. L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est de rigueur. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
- g. Le bourgmestre pourra exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L ». En fonction de la situation du terrain, ces murs doivent être végétalisés tout ou partiellement.

Art. 58 Clôtures et murets

Les limites entre domaines publics et privés et entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit :

- a. Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

- b. Clôtures légères ou ajourées

- La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;

- c. Clôtures massives ou opaques

- Murets
 - la hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé.

- Murs
 - à l'exception de murs de soutènement, toute construction de clôture massive sous forme d'un mur est interdite ;
 - le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôture pour des raisons architecturales ou de destination de terrain.
- Brise-vues
 - les brise-vues seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
 - leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
 - leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté ;
 - ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Art. 59 Stationnement et accès

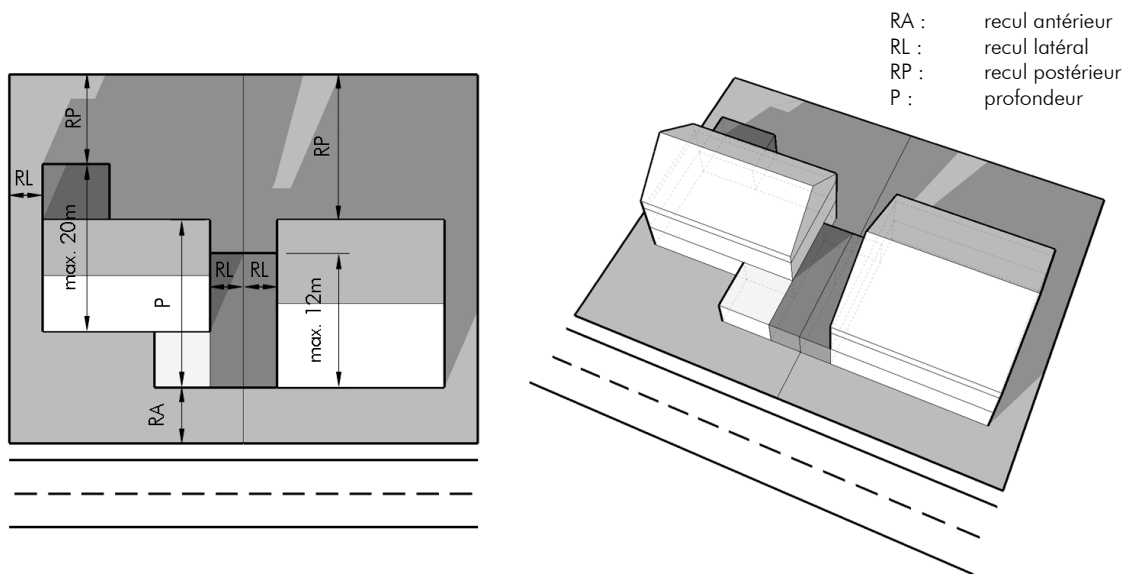
- a. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), soit sous forme de car ports (dépendances) soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
- b. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG. Les accès aux garages et car-ports ne sont pas considérés comme emplacement de stationnement.
- c. 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).
- d. La pente de la rampe donnant accès au garage sera de 15% au maximum.

Art. 60 Dépendances

- a. Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.
- b. A l'exception des garages, car-ports, abris de poubelles et de vélos, la construction de dépendances dans la marge de reculement antérieure est interdite.

Le recul minimum de toute dépendance par rapport à l'alignement de la voirie est de 2m sous condition que la visibilité soit garantie.

Les garages comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 6m par rapport à l'alignement de la voirie.



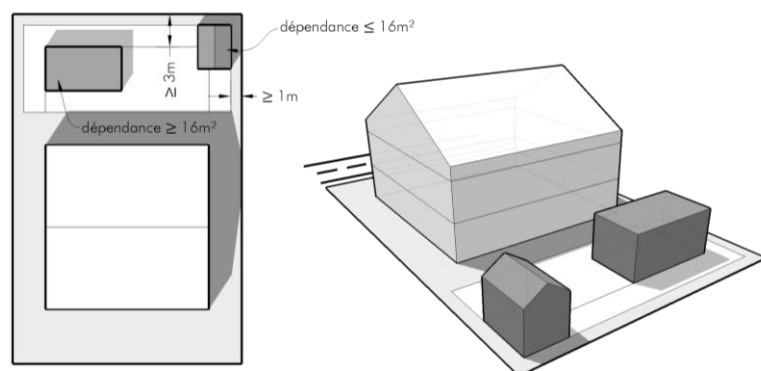
- c. La construction de dépendances accolées à la construction principale d'une profondeur maximale de 12m est admise dans le recul latéral réglementaire moyennant un accord écrit entre voisins concernés.

L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une dépendance en limite de propriété. Le requérant pourra édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.

- d. Pour les dépendances accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété définies pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 20m.

- e. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures.



- f. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites postérieures et latérales.

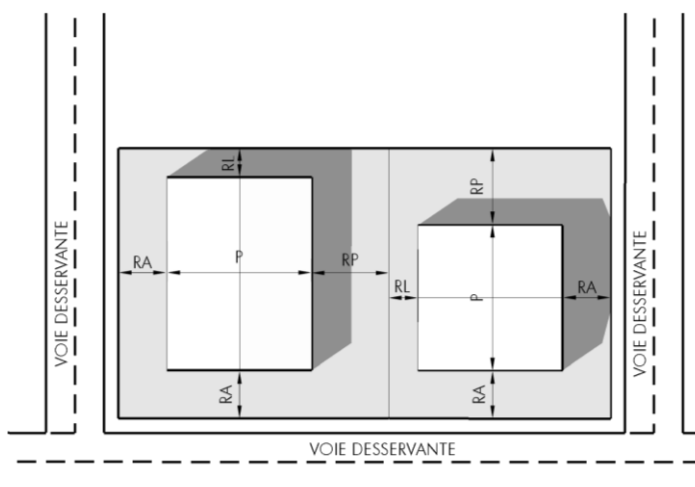
- g. La partie de la construction des dépendances située en-dessous du niveau du sol doit respecter les reculs prescrits pour la partie hors sol (techniques des piscines p.ex.).

- h. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit dans les marges de reculement.
- i. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :
- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3,5m ;
 - la hauteur maximale au faîte est fixée à 5m ;
 - la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50m.

Art. 61 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins l'un des autres reculs sur les limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur



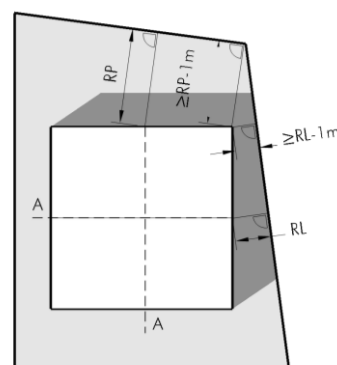
Art. 62 Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière

Dans le cas de parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière, l'alignement antérieur sera déterminé en fonction des constructions principales implantées sur les parcelles voisines ou situées dans l'environnement proche.

Art. 63 Limite oblique ou irrégulière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 m.

RL : recul latéral
RP : recul postérieur
A : axe de symétrie de la construction



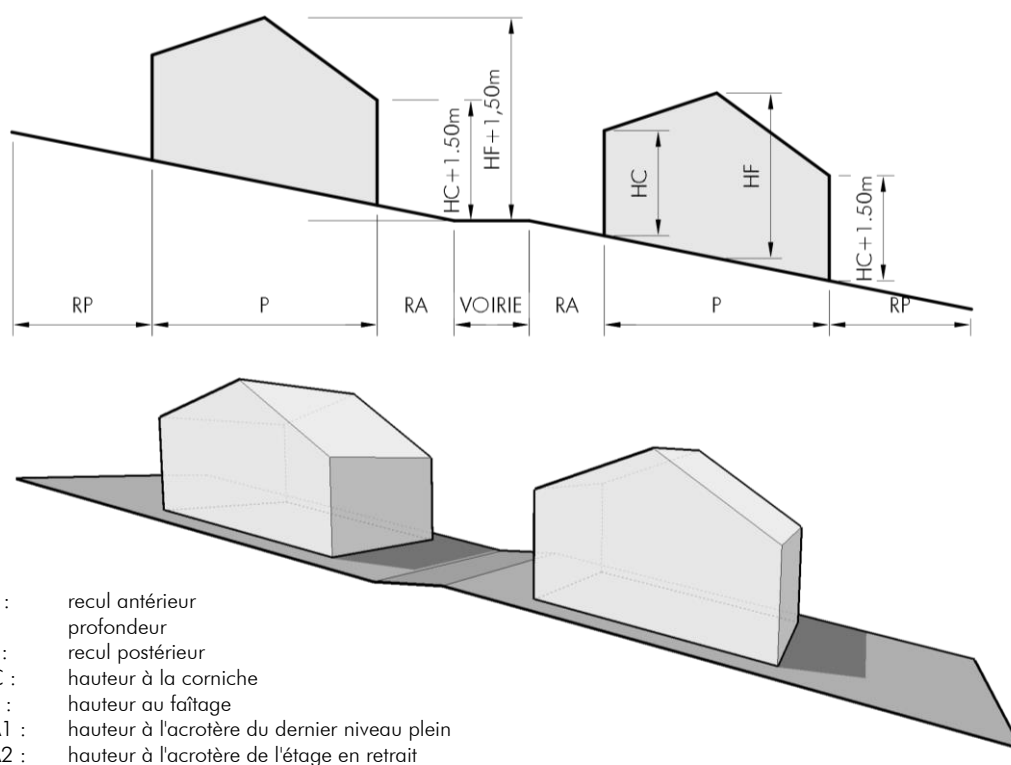
Art. 64 Constructions situées sur une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire

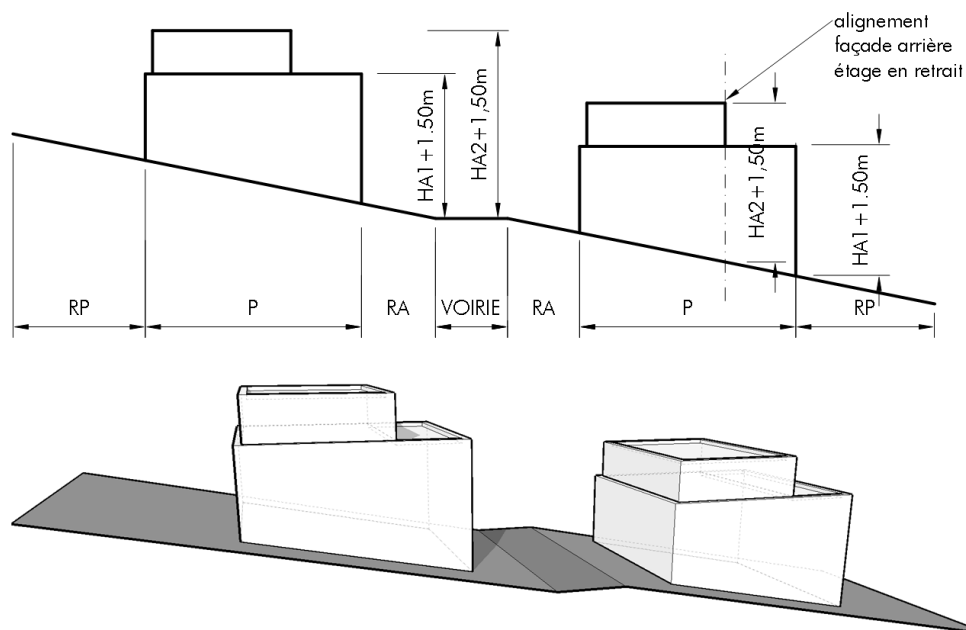
L'implantation de nouvelles constructions principales séparées empiétant sur une ou plusieurs parcelles est interdite ; un remembrement préalable est de rigueur.

Cet article ne s'applique pas aux « QE-activités ».

Art. 65 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, dont la pente moyenne de la bande de construction, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 15%.





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

- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1,50m au maximum.
- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, et que le terrain naturel est conservé (construction sur une butte), les hauteurs maximales à la corniche seront mesurées sur la façade avant par rapport au terrain naturel.
- Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l'acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1,50m au maximum.

Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte pente la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

Art. 66 Cessions

Avant l'octroi d'une autorisation de bâtir quelconque, la Commune peut demander la cession gratuite d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

Art. 67 Dispositions dérogatoires

- a. Les dispositions dérogatoires ne sont pas applicables aux « PAP Nouveau Quartiers » dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- b. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à **l'implantation des constructions** :
- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté;
 - afin de garantir l'isolation thermique de constructions existantes (cf. Art. 55);
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits ;
 - pour tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur les limites.
- c. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au **gabarit des constructions** :
- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté ;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme au gabarit prescrit.
- d. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au **scellement du sol** :
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme au coefficient de scellement du sol.
- e. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
- f. Dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction existante autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
- g. Le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles relatives à la destination des dépendances pour des terrains d'une certaine envergure et sous condition que les activités projetées sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou la tranquillité du quartier respectif. Dans tel cas les dépendances doivent disposer d'un accès imprenable à partir de la voie publique.
- h. Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions relatives aux matériaux utilisées dans le cas d'une rénovation d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison l'exigent.
- i. La construction de dépendances conformément à l'art. 60 du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle / les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

- j. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes.
- k. Toute **demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif**. Une présentation 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement pourront être exigées.

TITRE IV DÉFINITIONS

Les définitions reprises au niveau du présent document comprennent non seulement la terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Feulen mais également les définitions des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Par la suite sont repris :

- * Terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Feulen
- ** Terminologie du degré d'utilisation du sol du « règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune »
- *** Terminologie du « règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'quartier existant' et du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune »

1. acrotère ***

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

2. accord écrit entre voisins *

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) selon les modalités suivantes :

- l'accord sera formalisé sur les plans de demande d'autorisation de bâtir déposés à la commune ;
- les parties concernées doivent être clairement identifiées en lettres imprimées sur chaque plan (nom, prénom, adresse, n° cadastral et adresse de la parcelle concernée ainsi que la qualité du signataire par rapport à celle-ci) ;
- l'accord sera enregistré à l'administration.

3. alignement de voirie ***

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles) ;
- les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs, brise-vues) ;
- les clôtures végétales (par ex. haies).

9. coefficient de scellement du sol (CSS) **

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

10. comble ***

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

11. construction ***

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

12. construction en sous-sol *

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterré ou enterré à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

13. construction principale *

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

14. construction à usage exclusivement agricole *

On entend par construction à usage exclusivement agricole toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar, un silo, etc.

15. décrochement de façade *

On entend par décrochement de façade la saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

16. 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 car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, les constructions de loisirs, les abris et enclos pour animaux, les serres, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.

17. 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.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer 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.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

18. faîte/faîtage ***

On entend par faîte 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.

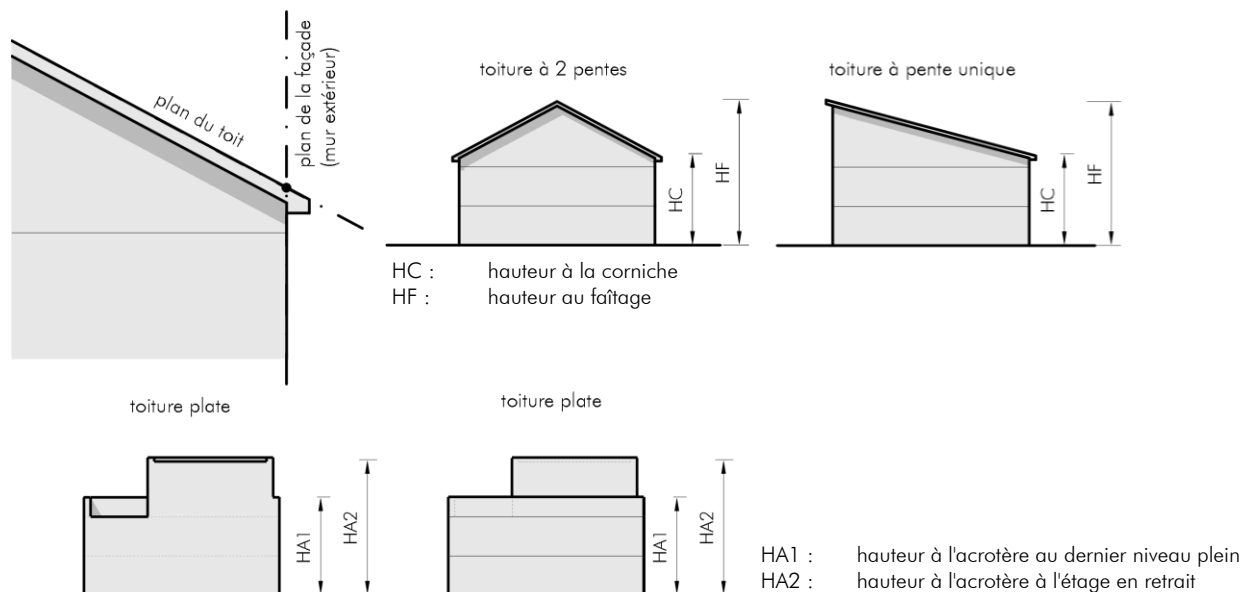
19. gabarit *

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

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

20. hauteur à la corniche ***

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte 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 de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. 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.



21. hauteur à l'acrotère ***

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte 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 de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. 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.

22. habitation *

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

23. installation *

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré 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.

24. largeur de façade

La largeur de façade est mesurée parallèlement à la voirie desservante.

La largeur d'un garage accolé à la construction principale n'est pas prise en compte dans le calcul de la largeur de la façade de l'unité de construction.

25. 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.

26. 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. La surface habitable maximale d'un logement intégré est de 80m².

27. 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.

28. maison bi-familiale ***

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

29. maison en bande ***

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

30. maison jumelée ***

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

31. maison plurifamiliale ***

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

32. 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.

33. muret *

Mur bas, ouvrage de maçonnerie qui sépare deux zones, divise ou clôt un espace.

34. niveau naturel du terrain *

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

Les cas échéant, niveau déterminé par la ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain.

35. niveau plein *

On entend par niveau plein 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.

Niveau disposant d'une hauteur libre sous plafond et/ou faux-plafond de 2,50 m minimum.

36. niveau en sous-sol ***

On entend par niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

37. 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.

38. pergola *

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

39. perméabilité *

On entend par perméabilité la 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 incluant 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.

40. 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.

41. 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.

42. réaffectation / changement d'affectation ou de destination *

On entend par réaffectation le 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 deux logements ou plus.

43. reconstruction *

On entend par reconstruction une nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

44. rénovation *

On entend par rénovation la 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.

45. rive de toit *

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon ; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

46. saillie sur façade *

On entend par saillie sur façade un 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.

47. 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.

48. surface construite brute **

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

49. surface d'emprise au sol **

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

50. surface scellée *

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

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

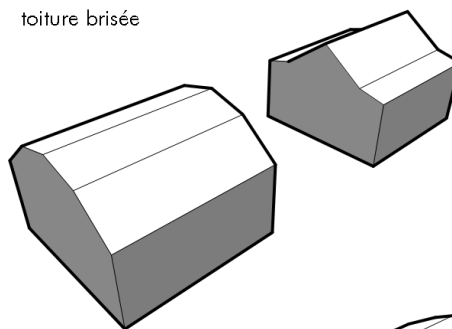
Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 %.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

51. toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure *

On entend par toiture brisée une toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.

toiture brisée



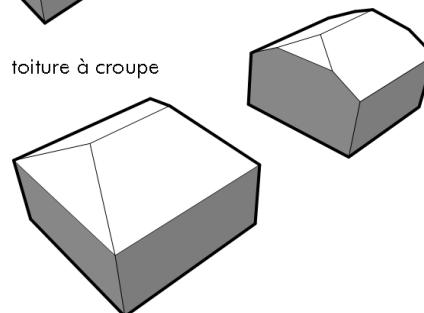
52. toiture à croupe / toiture à demi-croupe *

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.

La longueur du faîtage ne peut être inférieure à la moitié de la longueur de la façade correspondante.

toiture à croupe

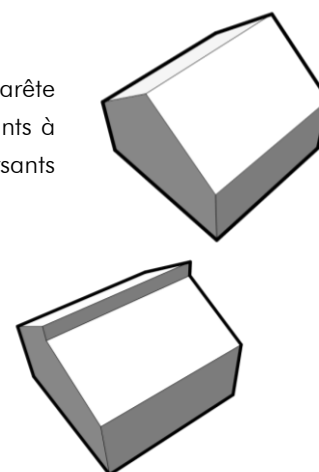


53. toiture à deux versants *

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l'arête horizontales supérieure qu'est le faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.

54. toiture à pente alternée *

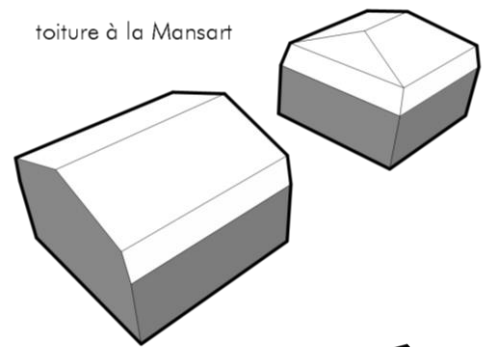
On entend par toiture à pente alternée une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées mais ne se rejoignent pas au niveau du faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.



55. toiture à la Mansart *

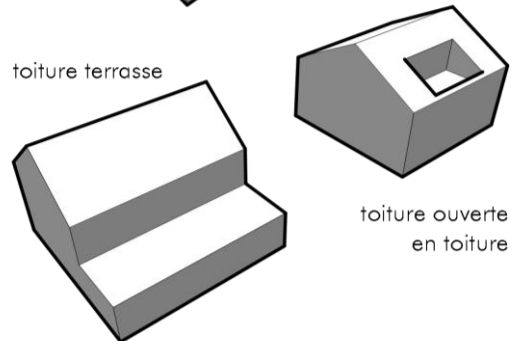
On entend par toiture à la Mansart une toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une 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

**56. toiture plate ***

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.

toiture terrasse

toiture ouverte
en toiture**57. toiture terrasse ***

On entend par toiture-terrasse une toiture plate accessible aménagée en terrasse.

58. transformation de bâtiment *

On entend par transformation de bâtiment un 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.

TITRE V TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES À TITRE INDICATIF

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois		Équipements (E) excepté E_obser der Kirch	Activités (A)	Zones de sports et de loisirs (L)
		EV-1	EV-2			
Affectation						
Type des constructions	bâtiments <ul style="list-style-type: none">isolésjumelésgroupés en bande de 3 unités au maximum	bâtiments <ul style="list-style-type: none">isolésjumelésérigés en ordre contigu		bâtiments <ul style="list-style-type: none">isolésérigés en ordre contigu	<ul style="list-style-type: none">bâtiments érigés en ordre non contigulogements de serviceconstructions et aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique (Eco-c1)stations-service interditesconstruction de logements interdite, rénovation autorisée, extension de max. 25%	<ul style="list-style-type: none">L1 : activités de plein airL2.1 : activités équestresL2.2 : activités équestres de plein airL3: HORECA
Nombre d'unités de logement	<ul style="list-style-type: none">1 (+ 1 logement intégré)	<ul style="list-style-type: none">1 logement par 3m de façade à ruemaximum 6	<ul style="list-style-type: none">maximum 2		<ul style="list-style-type: none">1 logement de service par entreprise	<ul style="list-style-type: none">en L2.1 et L3 seuls les logements de service à l'usage du personnel
Implantation des constructions						
Bande de construction	<ul style="list-style-type: none">30m	<ul style="list-style-type: none">40m				
Constructions en seconde position	<ul style="list-style-type: none">interdites	<ul style="list-style-type: none">maisons unifamiliales ou autres activités1 seule unitéimplantation au cas par casaccolées ou espace libre ≥ 6maccès imprenable depuis la voie desservante			<ul style="list-style-type: none">accès carrossable imprenable≥ 6m entre deux constructions situées sur le même fonds	<ul style="list-style-type: none">distance entre deux constructions sur le même fonds 0m ou ≥ 6m (hors dépendances)
Recul antérieur / alignement	<ul style="list-style-type: none">en référence aux bâtiments voisins/environnement construitconstruction accès carrossable ≥ 6m	<ul style="list-style-type: none">en référence aux bâtiments voisins/environnement construità défaut ≥ 3m		<ul style="list-style-type: none">0m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m	<ul style="list-style-type: none">En fonction des lignes de force du terrain≥ 3m
Recul latéral	<ul style="list-style-type: none">≥ 3m0m ou ≥ 6m si pignon nu en attente			<ul style="list-style-type: none">0m≥ 3m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m
Recul postérieur	<ul style="list-style-type: none">≥ 8m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m		<ul style="list-style-type: none">≥ 5m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m	<ul style="list-style-type: none">≥ 5m

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois	Équipements (E)	Activités (A)	Zones de sports et de loisirs (L)
Gabarit des constructions principales					
Niveaux	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 2 niveaux pleins avec ou: <ul style="list-style-type: none"> un étage dans les combles étage en retrait ≤ 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein 	<ul style="list-style-type: none"> = 2 niveaux pleins avec: <ul style="list-style-type: none"> un étage dans les combles 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 3 niveaux pleins 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 3 niveaux pleins 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 2 niveaux pleins avec un étage dans les combles
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> à la corniche ≤ 7,00m au faîte ≤ 11,50m à l'acrotère du dernier étage plein ≤ 7,50m à l'acrotère de l'étage en retrait ≤ 10,50m 	<ul style="list-style-type: none"> par rapport aux bâtiments voisins à la corniche ≤ 7,50m au faîte ≤ 12,50m hors tout pour les volumes secondaires et de raccordement ≤ 7,50m 	<ul style="list-style-type: none"> intégration dans l'environnement bâti ≤ 13m hors tout 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 12m hors tout 	<ul style="list-style-type: none"> par rapport aux bâtiments voisins à la corniche ≤ 7,50m au faîte ≤ 12,50m ≤ 11m pour usage équestre exclusif
Profondeur	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 16m hors sol ≤ 20m sur un niveau hors sol ≤ 20m en sous-sol En ordre contigu +3m sur la construction voisine la moins profonde 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 16m hors sol ≤ 20m en sous-sol 		<ul style="list-style-type: none"> ≤ 40m 	
Dimension	<ul style="list-style-type: none"> largeur ≥ 10m pour une construction isolée largeur ≥ 8m pour une construction jumelée ou groupée 	<ul style="list-style-type: none"> largeur ≥ 9m pour une construction isolée largeur ≥ 7m pour une construction jumelée ou groupée 			
Toitures					
Forme des toitures	<ul style="list-style-type: none"> plates à un versant ≤ 15° pente unique alternée 15°-30° à deux versants 30°-42°, avec ou sans demi-croupes recul latéral des toitures-terrasses ≥ 1,90m 	<ul style="list-style-type: none"> à deux versants 30°-42°, avec ou sans croupes ou demi-croupes pour les volumes secondaires et de raccordement: <ul style="list-style-type: none"> à un versant ≤ 15° plates 	toutes formes de toiture sont admises	<ul style="list-style-type: none"> à deux versants 15°-20° à un versant ≤ 15° plates 	<ul style="list-style-type: none"> à deux versants 25°-42° à deux versants 15°-25° pour les constructions à usage agricole/équestre exclusif
Scellement du sol	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 0,50 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 0,70 		<ul style="list-style-type: none"> ≤ 0,80 10% de surfaces vertes 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 0,20