



Commune de Niederanven

# **PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

## **« QUARTIERS EXISTANTS »**

### **Partie écrite**

**Approbation du Ministre de l'Intérieur le 9 janvier 2017**

Avis de la Cellule d'évaluation	09.11.2017
Vote du Conseil communal	15.06.2018
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	27.07.2018

**ECAU**

ETUDES ET CONSEILS  
EN AMÉNAGEMENT  
ET URBANISME

28A rue Jean-Pierre Brasseur, L-1258 Luxembourg, tel. 25 34 20 ; e-mail : [ecau@ecau.lu](mailto:ecau@ecau.lu)



# **Sommaire**

<b>Partie 1 Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>Partie 2 – Règles d'urbanisme par « quartier existant »</b>	<b>7</b>
<b>Partie 3 – Règles communes à l'ensemble des PAP quartier existant</b>	<b>28</b>



## Partie 1 : Dispositions générales

### Article 1. Objet

Le plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (ci-après appelé PAP-QE) fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements des zones urbanisées.

### Article 2. Division du territoire en quartiers

Pour la commune de Niederanven, le PAP-QE a été établi sur le principe général d'un « quartier » par zone de base du plan d'aménagement général, certains quartiers pouvant comprendre des « sous-quartier » :

- Quartier existant HAB-1 : Article 4
- Quartier existant HAB-1a : Article 5
- Quartier existant HAB-2 : Article 6
- Quartier existant MIX-v : Article 7
- Quartier existant MIX-v-a : Article 8
- Quartier existant BEP : Article 9
- Quartier existant ECO-c1 : Article 10
- Quartier existant ECO-POS : Article 11
- Quartier existant COM : Article 12
- Quartier existant SPEC-2 : Article 13
- Quartier existant REC : Article 14
- Quartier existant Zone d'aéroport (POS) : Article 15

Un tableau « Résumé des règles pour les quartiers existants ... » présente les principales prescriptions de chacun des quartiers.

Les règles applicables à chacun de ces quartiers sont définies dans la Partie 2.

Les règles communes applicables à l'ensemble de ces quartiers sont définies dans la Partie 3.

### Article 3. Plan de localisation des Quartiers existants

Un plan de repérage, établi à titre indicatif sur fonds PCN à l'échelle 1/2.500, localise pour l'ensemble des zones urbanisées les « quartiers » qui font l'objet d'un Plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE).

- Plan d'ensemble	échelle 1/10.000 <i>Fonds : PCN+BD-L-TC</i>
- Plan n°1 et n°1 Bis Localités d'Ernster et Waldhaff	échelle 1/2.500 <i>Fonds : PCN+BD-L-TC</i>
- Plan n°2 Localités de Rameldange, Hostert et Oberanven	échelle 1/2.500 <i>Fonds : PCN+BD-L-TC</i>
- Plan n°3 Localités de Hostert, Senningerberg et de Senningen	échelle 1/2.500 <i>Fonds : PCN+BD-L-TC</i>
- Plan n°4 Localité de Senningen et Niederanven	échelle 1/2.500 <i>Fonds : PCN+BD-L-TC</i>
- Plan n°5 et n°5 Bis Localités de Senningen et Senningerberg	échelle 1/2.500

Ces plans de localisation reprennent, à titre indicatif, les limites des PAP « quartier existant » approuvés et maintenus en application. Ces derniers sont signalés par la lettre « A » en surimpression du figuré de légende (hachuré gris).

## Partie 2 : Règles d'urbanisme par « quartier existant »

### Article 4. Partie écrite Quartier existant HAB-1

#### 4.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

##### 4.1.1 Recul avant

La façade avant de toute construction principale est implantée :

- a) selon l'alignement obligatoire d'une construction principale existante protégée indiquée par une étoile rouge dans la partie graphique du PAG ; cet alignement existant doit être confirmé par un mesurage.
- b) en absence d'alignement obligatoire, la distance de la façade avant par rapport à la limite du domaine public est fixée à un minimum de 6 mètres.

Une réduction de cette distance est possible afin de définir l'alignement en fonction du recul avant de la (ou des) construction(s) principale(s) existante(s) sur la (les) parcelle(s) adjacente(s).

Les parties de la construction projetée desservies par un accès carrossable doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres (par exemple, accès à un garage).

##### 4.1.2 Recul latéral

Le recul d'une construction principale sur les limites latérales de la parcelle est d'au moins 3 mètres, sauf dans le cas de constructions jumelées ou en bande, où l'une ou les deux façades latérales peuvent être implantées sur la limite de propriété.

Pour les constructions situées en angle de rue, toutes les façades donnant sur rue doivent respecter le recul avant défini à l'article 4.1.1.

##### 4.1.3 Recul arrière

Le recul de la construction principale sur la limite arrière de la parcelle est au moins égal à une fois et demi la hauteur de la construction mesurée en tout point, mais il est d'au moins 5 mètres de la façade arrière.

#### 4.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

##### 4.2.1 Type de construction

Le quartier existant HAB-1 comprend les terrains réservés à titre principal aux maisons unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou en bande. Le nombre de maisons en bande est limité à 3 unités.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

#### **4.2.2 Bande de construction**

Toute construction principale doit être réalisée à l'intérieur d'une bande de construction de 25 mètres de profondeur.

La profondeur de la bande de construction est calculée à partir de la limite du recul avant de la construction établie selon l'article 4.1.1, parallèlement à la limite entre le domaine public et la parcelle. Une seule voie desservante doit être considérée par parcelle.

#### **4.2.3 Profondeur des constructions**

La profondeur maximale d'une construction principale est de 15 mètres.

Cette profondeur peut être augmentée de 5 m pour le seul niveau du rez-de-chaussée d'une maison uni ou bifamiliale pour la construction d'une annexe accolée de types vérandas, dépendances ou garages à usage privé.

#### **4.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Toute construction principale hors sol et sous-sol doit être implantée à l'intérieur de la bande de construction et doit respecter les reculs définis aux articles 4.1.1, 4.1.2, et 4.1.3.

Il en est de même des vérandas, dépendances, garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol.

L'implantation des abris de jardin, car-ports et piscines ouvertes est exceptionnellement autorisée en-dehors de la bande de construction et des reculs définis ci-avant sous réserve du respect des règles précisées à l'article 19 des Règles communes à l'ensemble des « quartiers existants ».

#### **4.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux pleins admis pour une construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un étage supplémentaire peut être aménagé à des fins d'habitation aux conditions suivantes :

- a) Dans le cas d'une toiture à double pente, les combles peuvent être aménagés sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers de la surface de plancher inférieur,
- b) Dans le cas d'une toiture plate ou à pente unique, la surface aménageable de l'étage supplémentaire doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein.  
Cet étage supplémentaire doit respecter un recul d'au moins 1,2 mètre par rapport aux plans de façades des niveaux inférieurs, à l'exception des façades accolées à une autre construction.
- c) Il ne peut être autorisé qu'un seul étage supplémentaire.

#### **4.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction principale est :

- de 6,5 mètres à la corniche
- de 10,5 mètres au faîte
- de 7,2 mètres à l'acrotère pour une construction à toiture plate
- de 10,5 mètres à l'acrotère pour l'étage supplémentaire d'une construction à toiture plate

Hormis la hauteur de la façade avant calculée par rapport à la voie desservante, les hauteurs maximales mesurées à chaque endroit sont calculées à partir du terrain naturel.

#### **4.5 Nombre d'unités de logements par bâtiment**

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est :

- au maximum de 2 (deux) ;
- limité à une unité par 2,5 ares de terrain à bâtir net.

Pour le calcul du nombre d'unités de logement autorisé, les chiffres sont à arrondir à l'entier le plus proche.

#### **4.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture destiné au logement à réaliser sur la parcelle est au moins d'un emplacement par unité de logement.

## Article 5. Partie écrite Quartier existant HAB-1a

### 5.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

#### 5.1.1 Recul avant

La façade avant de toute construction principale est implantée à une distance d'au moins 6 mètres de la limite entre la parcelle et le domaine public.

#### 5.1.2 Recul latéral

Le recul d'une construction principale sur les limites latérales de la parcelle est d'au moins 5 mètres, sauf dans le cas de constructions jumelées où l'une des deux façades latérales est implantée sur la limite de propriété.

Pour les constructions situées en angle de rue, toutes les façades donnant sur rue doivent respecter le recul avant défini à l'article 5.1.1.

#### 5.1.3 Recul arrière

Le recul de la construction principale sur la limite arrière de la parcelle est au moins égal à une fois et demi la hauteur de la construction mesurée en tout point, mais il est d'au moins 5 mètres de la façade arrière.

### 5.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

#### 5.2.1 Type de construction

Le Quartier existant HAB-1a est destiné aux maisons unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées et jumelées.

Les maisons en bande sont interdites.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

#### 5.2.2 Bande de construction

Toute construction principale doit être réalisée à l'intérieur d'une bande de construction de 31 mètres de profondeur, à calculer à partir du domaine public.

Une seule voie desservante doit être considérée par parcelle.

#### 5.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale d'une construction principale est de 15 mètres.

Cette profondeur peut être augmentée de 5 m pour le seul niveau du rez-de-chaussée d'une maison uni ou bifamiliale pour la construction d'une annexe accolée de type vérandas, dépendances accolées ou garages à usage privé.

#### **5.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Toute construction principale hors sol et sous-sol doit être implantée à l'intérieur de la bande de construction et doit respecter les reculs définis aux articles 5.1.1, 5.1.2, et 5.1.3.

Il en est de même des vérandas, dépendances, garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol.

L'implantation des abris de jardins, car-ports et piscines ouvertes est exceptionnellement autorisée en-dehors de la bande de construction et des reculs définis ci-avant sous réserve du respect des règles précisées à l'article 19 des Règles communes à l'ensemble des « quartiers existants ».

#### **5.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux pleins admis pour une construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un étage supplémentaire peut être aménagé à des fins d'habitation aux conditions suivantes :

- a) Dans le cas d'une toiture à double pente, les combles peuvent être aménagés sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers de la surface de plancher inférieur,
- b) Dans le cas d'une toiture plate ou à pente unique, la surface aménageable de l'étage supplémentaire doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein.  
Cet étage supplémentaire doit respecter un recul d'au moins 1,2 mètre par rapport aux plans de façades des niveaux inférieurs, à l'exception des façades accolées à une autre construction.
- c) Il ne peut être autorisé qu'un seul étage supplémentaire.

#### **5.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction principale est :

- de 6,5 mètres à la corniche
- de 10,5 mètres au faîte
- de 7,2 mètres à l'acrotère pour une construction à toiture plate
- de 10,5 mètres à l'acrotère pour l'étage supplémentaire d'une construction à toiture plate

Hormis la hauteur de la façade avant calculée par rapport à la voie desservante, les hauteurs maximales mesurées à chaque endroit sont calculées à partir du terrain naturel.

#### **5.5 Nombre d'unités de logements par bâtiment**

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est :

- au maximum de 2 (deux) ;
- limité à une unité par 3 (trois) ares de terrain à bâtir net.

Pour le calcul du nombre d'unités de logement autorisé, les chiffres sont à arrondir à l'entier le plus proche.

#### **5.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture destiné au logement à réaliser sur la parcelle est au moins d'un emplacement par unité de logement.

## Article 6. Partie écrite Quartier existant HAB-2

### 6.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

#### 6.1.1 Recul avant

La façade avant de toute construction principale est implantée à une distance d'au moins 6 mètres de la limite du domaine public.

#### 6.1.2 Recul latéral

Le recul d'une construction principale sur les limites latérales de la parcelle est d'au moins 5 mètres, sauf dans le cas de constructions jumelées ou en bande, où l'une ou les deux façades latérales peuvent être implantées sur la limite de propriété.

Pour les constructions situées en angle de rue, toutes les façades donnant sur rue doivent respecter le recul avant défini à l'article 6.1.1.

#### 6.1.3 Recul arrière

Le recul de la construction principale sur la limite arrière de la parcelle est au moins égal à une fois et demi la hauteur de la construction mesurée en tout point, mais il est d'au moins 5 mètres de la façade arrière.

### 6.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

#### 6.2.1 Type de constructions

Le quartier existant HAB-2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Les maisons bifamiliales et plurifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de 5 unités au maximum. Les maisons unifamiliales peuvent uniquement être jumelées ou groupées en bande de 5 unités au maximum.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

#### 6.2.2 Bande de construction

Toute construction principale doit être réalisée à l'intérieur d'une bande de construction de 25 mètres de profondeur.

La profondeur de la bande de construction est calculée à partir de la limite du recul avant de la construction établie selon l'article 6.1.1, parallèlement à la limite entre le domaine public et la parcelle. Une seule voie desservante doit être considérée par parcelle.

#### 6.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur maximale d'une construction principale est de 20 mètres.

Cette profondeur peut être augmentée de 5 mètres pour le seul niveau de rez-de-chaussée pour la construction d'une annexe accolée de type véranda, de dépendances ou de garages à usage privé.

#### 6.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol

Toute construction principale hors sol et sous-sol doit être implantée à l'intérieur de la bande de construction et doit respecter les reculs définis aux articles 6.1.1, 6.1.2, et 6.1.3.

Il en est de même des vérandas, dépendances, garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol.

L'implantation des abris de jardins, car-ports et piscines ouvertes est exceptionnellement autorisée en-dehors de la bande de construction et des reculs définis ci-avant sous réserve du respect des règles précisées à l'article 19 des Règles communes à l'ensemble des « quartiers existants ».

### **6.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux pleins admis pour une construction principale est de 3, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Un étage supplémentaire peut être aménagé à des fins d'habitation aux conditions suivantes :

- a) Dans le cas d'une toiture à double pente, les combles peuvent être aménagés sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers de la surface de plancher inférieur,
- b) Dans le cas d'une toiture plate ou à pente unique, la surface aménageable de l'étage supplémentaire doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein.  
Cet étage supplémentaire doit respecter un recul d'au moins 1,2 mètre par rapport aux plans de façades des niveaux inférieurs, à l'exception des façades accolées à une autre construction.
- c) Il ne peut être autorisé qu'un seul étage supplémentaire.

### **6.4 Hauteurs des constructions principales à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction principale est :

- de 9 mètres à la corniche
- de 13,5 mètres au faîte
- de 10 mètres à l'acrotère (toiture plate)
- de 13,50 mètres à l'acrotère pour l'étage supplémentaire d'une construction à toiture plate

Hormis la hauteur de la façade avant calculée par rapport à la voie desservante, les hauteurs maximales mesurées à chaque endroit sont calculées à partir du terrain naturel.

### **6.5 Nombre d'unités de logements par bâtiment**

Dans le cas d'une construction neuve ou d'une reconstruction après démolition, le nombre d'unités de logement par bâtiment est au maximum de 8.

### **6.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture destiné au logement à réaliser sur la parcelle est d'au moins un emplacement par unité de logement.

## Article 7. Partie écrite Quartier existant MIX-v

### 7.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

#### 7.1.1 Recul avant

La façade avant de toute construction principale est implantée :

- a) selon l'alignement obligatoire d'une construction principale existante protégée indiquée par une étoile rouge dans la partie graphique du PAG ; cet alignement existant doit être confirmé par un mesurage.
- b) en absence d'alignement obligatoire, la distance de la façade avant par rapport à la limite du domaine public est fixée à un minimum de 4 mètres.

Une réduction de cette distance est possible afin de définir l'alignement en fonction du recul avant de la (ou des) construction(s) principale(s) existante(s) sur la (les) parcelle(s) adjacente(s).

Les parties de la construction projetée desservies par un accès carrossable doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres (par exemple, accès à un garage).

#### 7.1.2 Recul latéral

Le recul d'une construction principale sur les limites latérales de la parcelle est d'au moins 3 mètres, sauf dans le cas de constructions jumelées ou en bande, où l'une ou les deux façades latérales peuvent être implantées sur la limite de propriété.

Pour les constructions situées en angle de rue, toutes les façades donnant sur rue doivent respecter le recul avant défini à l'article 7.1.1.

#### 7.1.3 Recul arrière

Le recul de la construction principale sur la limite arrière de la parcelle est au moins égal à une fois et demi la hauteur de la construction mesurée en tout point, mais il est d'au moins 5 mètres de la façade arrière.

### 7.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

#### 7.2.1 Type de construction

Le quartier MIX-v couvre les localités ou parties de localités à caractère rural destinées à accueillir des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, des exploitations agricoles ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les maisons unifamiliales et bifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons plurifamiliales doivent être isolées.

Les activités de commerce de type « commerces de proximité » sont autorisées sous réserve d'avoir une surface de vente limitée :

- a) à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti situé le long de la Route de Trèves dans les traversées de Senningerberg, Senningen et Niederanven, ainsi que le long de la rue du Golf à Senningerberg et de la rue de Munsbach à Niederanven,
- b) à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans les autres localités.

### **7.2.2 Bande de construction**

Toute construction principale doit être réalisée à l'intérieur d'une bande de construction de 25 mètres de profondeur.

La profondeur de la bande de construction est calculée à partir de la limite du recul avant de la construction établie selon l'article 7.1.1, parallèlement à la limite entre le domaine public et la parcelle. Une seule voie desservante doit être considérée par parcelle.

### **7.2.3 Profondeur des constructions**

La profondeur maximale d'une construction principale est de 15 mètres.

Cette profondeur peut être augmentée de 5 m pour le seul niveau du rez-de-chaussée d'une maison uni ou bifamiliale pour la construction d'une annexe accolée de type véranda, de dépendances accolées ou de garages à usage privé.

### **7.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Toute construction principale hors sol et sous-sol doit être implantée à l'intérieur de la bande de construction et doit respecter les reculs définis aux articles 7.1.1, 7.1.2, et 7.1.3.

Il en est de même des vérandas, dépendances, garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol.

L'implantation des abris de jardins, car-ports et piscines ouvertes est exceptionnellement autorisée en-dehors de la bande de construction et des reculs définis ci-avant sous réserve du respect des règles précisées à l'article 19 des Règles communes à l'ensemble des « quartiers existants ».

### **7.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux pleins admis pour une construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un étage supplémentaire peut être aménagé à des fins d'habitation aux conditions suivantes :

- a) Dans le cas d'une toiture à double pente, les combles peuvent être aménagés sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers de la surface de plancher inférieur,
- b) Dans le cas d'une toiture plate ou à pente unique, la surface aménageable de l'étage supplémentaire doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein.  
Cet étage supplémentaire doit respecter un recul d'au moins 1,2 mètre par rapport aux plans de façades des niveaux inférieurs, à l'exception des façades accolées à une autre construction.
- c) Il ne peut être autorisé qu'un seul étage supplémentaire.

### **7.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction principale est :

- de 6,5 mètres à la corniche
- de 10,5 mètres au faîte
- de 7,2 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture plate
- de 10,5 mètres à l'acrotère pour l'étage supplémentaire d'une construction à toiture plate

Hormis la hauteur de la façade avant calculée par rapport à la voie desservante, les hauteurs maximales mesurées à chaque endroit sont calculées à partir du terrain naturel.

### **7.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment**

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est :

- au maximum de 6 (six) ;
- limité à une unité par 2,5 ares de terrain à bâtir net.

Pour le calcul du nombre d'unités de logement autorisé, les chiffres sont à arrondir à l'entier le plus proche.

### **7.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture destiné au logement à réaliser sur la parcelle est d'au moins un emplacement par unité de logement.

## Article 8. Partie écrite Quartier existant MIX-v-a

Le Quartier existant MIX-v-a couvre les zones mixtes situées à Senningerberg qui longent la rue du Golf et une section de la route de Trèves et où la configuration parcellaire justifie certaines règles propres.

### 8.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

#### 8.1.1 Recul avant

La distance de la façade avant par rapport à la limite du domaine public est fixée à un minimum de 4 mètres.

Une réduction de cette distance est possible afin de définir l'alignement en fonction du recul avant de la (ou des) construction(s) principale(s) existante(s) sur la (les) parcelle(s) adjacente(s).

Les parties de la construction projetée desservies par un accès carrossable doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres (par exemple, accès à un garage).

#### 8.1.2 Recul latéral

Le recul d'une construction principale sur les limites latérales de la parcelle est d'au moins 3 mètres, sauf dans le cas de constructions jumelées ou en bande, où l'une ou les deux façades latérales peuvent être implantées sur la limite de propriété.

Pour les constructions situées en angle de rue, toutes les façades donnant sur rue doivent respecter le recul avant défini à l'article 8.1.1.

#### 8.1.3 Recul arrière

Le recul de la construction principale sur la limite arrière de la parcelle est au moins égal à une fois et demi la hauteur de la construction mesurée en tout point, mais il est d'au moins 5 mètres de la façade arrière.

## 8.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

### 8.2.1 Type de construction

Le quartier MIX-v-a couvre les localités ou parties de localités à caractère rural destinées à accueillir des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, des exploitations agricoles ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les maisons unifamiliales et bifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons plurifamiliales doivent être isolées.

Les activités de commerce de type « commerces de proximité » sont autorisées sous réserve d'avoir une surface de vente limitée :

- a) à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti situé le long de la Route de Trèves dans les traversées de Senningerberg, Senningen et Niederanven, ainsi que le long de la rue du Golf à Senningerberg et de la rue de Munsbach à Niederanven,
- b) à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans les autres localités.

### **8.2.2 Bande de construction**

Toute construction principale doit être réalisée à l'intérieur d'une bande de construction de 30 mètres de profondeur.

La profondeur de la bande de construction est calculée à partir de la limite du recul avant de la construction établie selon l'article 8.1.1, parallèlement à la limite entre le domaine public et la parcelle. Une seule voie desservante doit être considérée par parcelle.

### **8.2.3 Profondeur des constructions**

La profondeur maximale d'une construction principale est de 15 mètres.

Cette profondeur peut être augmentée de 5 m pour le seul niveau du rez-de-chaussée d'une maison uni ou bifamiliale pour la construction d'une annexe accolée de type véranda, de dépendances accolées ou de garages à usage privé.

### **8.2.4 Implantation des constructions hors sol et sous-sol**

Toute construction principale hors sol et sous-sol doit être implantée à l'intérieur de la bande de construction et doit respecter les reculs définis aux articles 8.1.1, 8.1.2, et 8.1.3.

Il en est de même des vérandas, dépendances, garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol.

L'implantation des abris de jardins, car-ports et piscines ouvertes est exceptionnellement autorisée en-dehors de la bande de construction et des reculs définis ci-avant sous réserve du respect des règles précisées à l'article 19 des Règles communes à l'ensemble des « quartiers existants ».

La distance mesurée entre les deux façades opposées d'une construction principale les plus éloignées l'une de l'autre est de 25 mètres au maximum.

En l'absence de lotissement établi conformément à l'article 22, les constructions principales en seconde position sont autorisées uniquement à l'intérieur de la bande de construction, et le stationnement relatif aux différentes constructions doit être conçu de manière collective.

La distance entre deux constructions hors sol est de 6 mètres au minimum.

## **8.3 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux pleins admis pour une construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un étage supplémentaire peut être aménagé à des fins d'habitation aux conditions suivantes :

- a) Dans le cas d'une toiture à double pente, les combles peuvent être aménagés sur une surface inférieure ou égale aux deux tiers de la surface de plancher inférieur,
- b) Dans le cas d'une toiture plate ou à pente unique, la surface aménageable de l'étage supplémentaire doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface d'un niveau plein.  
Cet étage supplémentaire doit respecter un recul d'au moins 1,2 mètre par rapport aux plans de façades des niveaux inférieurs, à l'exception des façades accolées à une autre construction.
- c) Il ne peut être autorisé qu'un seul étage supplémentaire.

#### **8.4 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction principale est :

- de 6,5 mètres à la corniche
- de 10,5 mètres au faîte
- de 7,2 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture plate
- de 10,5 mètres à l'acrotère pour l'étage supplémentaire d'une construction à toiture plate

Hormis la hauteur de la façade avant calculée par rapport à la voie desservante, les hauteurs maximales mesurées à chaque endroit sont calculées à partir du terrain naturel.

#### **8.5 Nombre d'unités de logement par bâtiment**

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est :

- au maximum de 6 (six) ;
- limité à une unité par 3,5 ares de terrain à bâtir net.

Pour le calcul du nombre d'unités de logement autorisé, les chiffres sont à arrondir à l'entier le plus proche.

#### **8.6 Emplacements de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voiture destiné au logement à réaliser sur la parcelle est d'au moins un emplacement par unité de logement.

## Article 9. Partie écrite Quartier existant BEP

### 9.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

Tout projet de transformation de construction existante ou de nouvelle construction, doit être conçu en référence à l'alignement ou aux bandes d'alignement formées par les reculs avant des constructions existantes les plus proches, situées ou non dans une zone BEP, ce recul pouvant être nul pour l'alignement avant sur rue.

En absence de référence d'alignement, toute nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres sur toutes les limites de la parcelle.

Les parties de la construction projetée desservies par un accès carrossable doivent obligatoirement respecter un recul d'au moins 6 mètres (par exemple, accès à un garage).

### 9.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

La profondeur des constructions est définie en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées.

### 9.3 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

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

La hauteur ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, ce qui correspond à un maximum de 4 niveaux pleins (R+3), sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

### 9.4 Nombre d'unités de logements par bâtiments

L'installation de logements dans les Quartiers BEP est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment. Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

### 9.5 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser pour tous les bâtiments et équipements autorisés dans le Quartier existant BEP est d'au moins 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de SCB (surface construite brute).

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements et d'éviter des aménagements surnuméraires.

### 9.6 Dérogations

Pour des raisons motivées de sécurité publique et/ou résultant de l'implantation existante, et/ou de la situation topographique, et/ou d'une situation historique propre, et/ou du fonctionnement de l'équipement concerné, le Bourgmestre peut autoriser de déroger aux règles qui précèdent.

## 9.7 Sous-quartier BEP-a

Le sous-quartier BEP-a est uniquement destiné à recevoir des constructions légères de type mobilier urbain.

L'implantation de ces installations est décidée en fonction de leurs besoins propres et les règles précédentes sous 9.1 à 9.6 y sont sans objet.

## Article 10. Partie écrite Quartier existant ECO-c1

### 10.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite du domaine public et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites.

Les reculs doivent être appliqués par rapport aux limites du terrain net, après cession des emprises nécessaires pour les travaux de voiries et/ou d'équipement.

### 10.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle doivent être réservées à la plantation d'espèces locales et entretenues comme tel. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs des constructions et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

### 10.3 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 15,00 mètres au point le plus haut, ce qui correspond à un maximum de 4 niveaux pleins (R+3), sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

### 10.4 Nombre d'unités de logements par bâtiment

L'installation de logements dans les Quartiers ECO-c1 est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment.

Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

### 10.5 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser pour tous les types d'activités autorisés dans le Quartier existant ECO-c1 est d'au moins 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de SCB (surface construite brute).

### 10.6 Volume des constructions

Le volume des constructions hors sol ne pourra pas dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface du terrain à bâtir brut inscrit en Quartier existant ECO-c1. Le volume est à définir en prenant en compte la construction mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, isolation thermique et parachèvement compris. Tous les niveaux sont à considérer ainsi que tous les espaces non aménageables, à l'exception des loggias, balcons, car-ports et des installations techniques sur toiture.

## **Article 11. Partie écrite Quartier existant ECO-POS**

### **11.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions**

La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite du domaine public et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites.

Les reculs doivent être appliqués par rapport aux limites du terrain net, après cession des emprises nécessaires pour les travaux de voiries et/ou d'équipement.

### **11.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle doivent être réservées à la plantation d'espèces locales et entretenues comme tel. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs des constructions et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

### **11.3 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser l'altitude maximale de 415,00 m.n.m (= mètres au-dessus du niveau de la mer). Le nombre de niveaux résulte ainsi de la hauteur maximale autorisée.

### **11.4 Nombre d'unités de logements par bâtiments**

L'installation de logements dans les Quartiers ECO-POS est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment.

Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

### **11.5 Emplacements de stationnement**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser pour tous les types d'activités autorisés dans le Quartier existant ECO-POS est d'au moins 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de SCB (surface construite brute).

### **11.6 Volume des constructions**

Le volume des constructions hors sol ne pourra pas dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface du terrain à bâtir brut inscrit en Quartier existant ECO-POS. Le volume est à définir en prenant en compte la construction mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, isolation thermique et parachèvement compris. Tous les niveaux sont à considérer ainsi que tous les espaces non aménageables, à l'exception des loggias, balcons, car-ports et des installations techniques sur toiture.

## Article 12. Partie écrite Quartier existant COM

Les règles du quartier existant COM suivantes :

### 12.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite du domaine public et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites.

Les reculs doivent être appliqués par rapport aux limites du terrain net, après cession des emprises nécessaires pour les travaux de voiries et/ou d'équipement.

### 12.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle doivent être réservées à la plantation d'espèces locales et entretenues comme tel. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs des constructions et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

### 12.3 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 15,00 mètres au point le plus haut, ce qui correspond à un maximum de 4 niveaux pleins (R+3), sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

### 12.4 Nombre d'unités de logements par bâtiments

L'installation de logements dans les Quartiers COM est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment.

Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

### 12.5 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser pour tous les types d'activités autorisés dans le Quartier existant COM est d'au moins 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de SCB (surface construite brute).

### 12.6 Volume des constructions

Le volume des constructions hors sol ne pourra pas dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface du terrain à bâtir brut inscrit en Quartier existant COM. Le volume est à définir en prenant en compte la construction mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, isolation thermique et parachèvement compris. Tous les niveaux sont à considérer ainsi que tous les espaces non aménageables, à l'exception des loggias, balcons, car-ports et des installations techniques sur toiture.

## Article 13. Partie écrite Quartier existant SPEC-2

Les règles des quartiers existants SPEC-2 (Recyclage) suivantes :

### 13.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ; distances à observer entre les constructions

La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur, avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite du domaine public et d'au moins 5 mètres par rapport aux autres limites.

Les reculs doivent être appliqués par rapport aux limites du terrain net, après cession des emprises nécessaires pour les travaux de voiries et/ou d'équipement.

### 13.2 Type et disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle doivent être réservées à la plantation d'espèces locales et entretenues comme tel. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs des constructions et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

### 13.3 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 15,00 mètres au point le plus haut, ce qui correspond à un maximum de 4 niveaux pleins (R+3), sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

### 13.4 Nombre d'unités de logements par bâtiments

L'installation de logements dans le Quartier SPEC-2 est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance d'un équipement ou bâtiment.

Ce logement doit être intégré dans les constructions existantes ou projetées.

### 13.5 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser pour tous les types d'activités autorisés dans le Quartier existant SPEC-2 est d'au moins 1 emplacement par tranche de 45m<sup>2</sup> de SCB (surface construite brute).

### 13.6 Volume des constructions

Le volume des constructions hors sol ne pourra pas dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface du terrain à bâtir brut inscrit en Quartier existant SPEC-2. Le volume est à définir en prenant en compte la construction mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, isolation thermique et parachèvement compris. Tous les niveaux sont à considérer ainsi que tous les espaces non aménageables, à l'exception des loggias, balcons, car-ports et des installations techniques sur toiture.

**Article 14. Partie écrite Quartier existant REC**

**Art. 14A. Partie écrite Quartier existant REC-1 (Golf)**

Les règles définies par l'article 12 (Zone de récréation – ZR) du RGD du 17/05/2007 concernant le POS « aéroport et environs » s'appliquent de plein droit dans le quartier existant REC-1 (Golf).

**Art. 14A. Partie écrite Quartier existant REC-2 (Tir)**

Les règles définies par l'article 11 (Zone de loisirs – ZL) du RGD du 17/05/2007 concernant le POS « aéroport et environs » s'appliquent de plein droit dans le quartier existant REC-2 (Tir).

**Article 15. Partie écrite Quartier existant ZA-POS (Zone aéroport)**

Les règles définies par l'article 14 (Zone aéroport – ZA) du RGD du 17/05/2007 concernant le POS « aéroport et environs » s'appliquent de plein droit dans le quartier existant ZA-POS (Zone aéroport).

## Résumé des règles pour les Quartiers existants HAB-1, HAB-2 et MIX-v

	Art. 4 HAB-1	Art. 5 HAB-1a	Art. 6 HAB-2	Art. 7 MIX-v	Art. 8 MIX-v-a
<b>(1) Recul : distances minimales</b> - Avant - Latéral - Arrière	Bande d'alignement/ +6 m 0 m ou 3 m H x 1,5 ou 5 m	+ 6 m 0 m ou 5 m H x 1,5 ou 5 m	+6 m 0 m ou 5 m H x 1,5 ou 5 m	Bande d'alignement/ +4 m 0 m ou 3 m H x 1,5 ou 5 m	Bande d'alignement/ +4 m 0 m ou 3 m H x 1,5 ou 5 m
<b>(2) Types et disposition</b> - maison unifamiliale - maison bifamiliale - maison plurifamiliale	isolée, jumelée, bande de 3 isolée, jumelée, bande de 3 interdite	isolée, jumelée isolée, jumelée interdite	jumelée, bande de 5 max isolée, jumelée, bande de 5 max isolée, jumelée, bande de 5 max	isolée, jumelée, bande isolée, jumelée, bande isolée	isolée, jumelée, bande isolée, jumelée, bande isolée
<b>Bandé de construction</b>	25 m du recul avant	31 m de la limite parcelle/domaine public	25 m du recul avant	25 m du recul avant	30 m de recul avant
<b>Profondeur construction</b>	15 m + 5 m r-d-ch. (annexe ou dépendance accolée)	15 m + 5 m r-d-ch. (annexe ou dépendance accolée)	20 m + 5 m r-d-ch. (annexe ou dépendance accolée)	15 m + 5 m r-d-ch. (annexe ou dépendance accolée)	15 m + 5 m r-d-ch. (annexe ou dépendance accolée)
<b>(3) Nombre maximal de niveaux</b>	2 = R+1 + étage sur 2/3 surf. ss comble ou retrait toiture plate / 1 pente	2 = R+1 + étage sur 2/3 surf. ss comble ou retrait toiture plate / 1 pente	3 = R+2 + étage sur 2/3 surf. ss comble ou retrait toiture plate / 1 pente	2 = R+1 + étage sur 2/3 surf. ss comble ou retrait toiture plate / 1 pente	2 = R+1 + étage sur 2/3 surf. ss comble ou retrait toiture plate / 1 pente
<b>(4) Hauteur maximale</b> - Corniche - Faîtage - Acrotère - Et. supplémentaire	6,5 m 10,5 m 7,2 m 10,5 m	6,5 m 10,5 m 7,2 m 10,5 m	9 m 13,5 m 10 m 13,5 m	6,5 m 10,5 m 7,2 m 10,5 m	6,5 m 10,5 m 7,2 m 10,5 m
<b>(5) Unités logements / maison (maximum)</b>	2 logts 1 logt / 2,5 ares	2 logts 1 logt / 3 ares	8 logts	6 logts 1 logt / 2,5 ares	6 logts 1 logt / 3,5 ares
<b>(6) Emplacement stationnement / unité logement</b>	Min = 1 empl./logt sur la parcelle	Min = 1 empl./logt la parcelle	Min = 1 empl./logt sur la parcelle	Min = 1 empl./logt sur la parcelle	Min = 1 empl./logt sur la parcelle

## Résumé des règles pour les Quartiers existants BEP, ECO-c1, ECO-POS, COM, SPEC-2, REC et ZA-POS

Art. 9 BEP	Art. 9 BEP	Art. 10 ECO-c1	Art. 11 ECO-POS	Art. 12 COM	Art. 13 SPEC-2	Art. 14 REC	Art. 15 ZA-POS
<b>(1) Recul : distances minimales</b> - Avant - Latéral - Arrière	Référence aux alignements voisins. Min 5 m et 0 m sur rue	R $\geq \frac{1}{2} H$ Min 6m domaine public Min 5m autres limites	R $\geq \frac{1}{2} H$ Min 6m domaine public Min 5m autres limites	R $\geq \frac{1}{2} H$ Min 6m domaine public Min 5m autres limites	R $\geq \frac{1}{2} H$ Min 6m domaine public Min 5m autres limites		
<b>2) Types et disposition</b>	Constructions isolées ou groupées	Constructions isolées ou groupées 1/10ème parcelle réservé plantation					
<b>Bande de construction</b>	-	-	-	-	-	REC-1 = ZR « POS aéroport & environs » Art. 12	
<b>Profondeur maximale construction</b>	-	-	-	-	-	REC-2 = ZL « POS aéroport & environs » Art. 11	ZA-POS = ZA Zone aéroport « POS aéroport & environs » Art.14
<b>(3) Nombre maximal de niveaux</b>	Equivalent 4 (R+3)	Equivalent 4 (R+3)	-	Equivalent 4 (R+3)	Equivalent 4 (R+3)		
<b>(4) Hauteur maximale au point le plus haut</b>	15m sauf impératifs fonctionnels	15m sauf impératifs fonctionnels	415 m.n.m.	15m sauf impératifs fonctionnels	15m sauf impératifs fonctionnels		
<b>(5) Unités logements / maison (maximum)</b>	Logt de service	Logt de service	Logt de service	Logt de service	Logt de service		
<b>(6) Emplacement stationnement / unité logement</b>	Min = 1 empl./ 45 m <sup>2</sup> SCB	Min = 1 empl./ 45 m <sup>2</sup> SCB	Min = 1 empl./ 45 m <sup>2</sup> SCB	Min = 1 empl./ 45 m <sup>2</sup> SCB	Min = 1 empl./ 45 m <sup>2</sup> SCB		
<b>(7) Volume des constructions (terrain à bâtir brut)</b>	-	4,5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>					

## Partie 3 – Règles communes à l’ensemble des PAP « quartier existant »

### **Chapitre 1 - Définitions**

Les définitions ci-après marquées d’un « \* » correspondent aux définitions de l’annexe II « Terminologie du RGD 28/07/2011 relatif au contenu du PAP NQ et QE ; celles marquées d’un « \*\* » correspondent aux définitions de loi ACDU 2004 modifié 2011 Art. 25 §3 (version coordonnée)

Définition 1 Alignement

Définition 2 Construction

Définition 2bis Construction principale

Définition 3 Clôture

Définition 4 Dépendance – car-port

Définition 5 Distance à observer entre constructions principales sises sur une même propriété

Définition 6 Hauteurs des bâtiments : corniche, acrotère, faîte/faîtage et socle

Définition 7 Logement

Définition 8 Maison : unifamiliale, bi-familiale, plurifamiliale ; jumelée, en bande

Définition 9 Niveaux - étages

Définition 10 Ordre continu ou contigu

Définition 11 Parcelle et lot

Définition 12 Profondeur de construction

Définition 13 Recul – Marges de recullement – fenêtre de construction

Définition 14 Saillies en façades : auvent, avant-corps, balcon, loggia, terrasse

Définition 15 Surface constructible

#### **Définition 1 Alignement**

a) On entend par alignement obligatoire\* la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l’alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l’alignement obligatoire.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

b) On entend par alignement de voirie\* la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net. Cet alignement peut être défini par les permissions de voirie obligatoires.

#### **Définition 2 Construction**

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

#### **Définition 2bis Construction principale**

On entend par construction principale toute construction qui répond directement à la destination de la zone de base du PAG et qui est ainsi destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.

Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

### Définition 3 Clôture

On entend par clôture\* toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Définition 4 Dépendance – car-port

- a) On entend par dépendance\* tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
- b) 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.

### Définition 5 Distance à observer entre constructions principales sises sur une même propriété

La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété, et desservies par une voie existante, est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions, par rapport à une limite fictive de propriété entre celles-ci.

### Définition 6 Hauteurs des constructions : corniche, acrotère, faîte/faîtage et socle

- a) On entend par hauteur à la corniche\* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
- b) On entend par hauteur à l'acrotère\* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.
- c) On entend par acrotère\* la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
- d) On entend par hauteur du socle\* la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
- e) 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.
- f) Dans le cas d'une construction projetée sur un terrain accusant une pente de plus de 5% calculée perpendiculairement à la voie desservante, la hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau naturel du sol (ou niveau du terrain naturel) et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade pour chaque face de la construction. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

- g) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

#### **Définition 7 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. Une unité de logement abrite un ménage.

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.

#### **Définition 8 Maison : unifamiliale, bi-familiale, plurifamiliale ; jumelée, en bande**

- a) 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.
- b) On entend par maison bi-familiale\* une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
- c) On entend par maison plurifamiliale\* une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
- d) On entend par maison jumelée\* toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
- e) On entend par maison en bande\* toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

#### **Définition 9 Niveaux – étages - combles**

- a) On entend par nombre d'étages\* le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
- b) On entend par nombre de niveaux\*, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
- c) On entend par niveau naturel du terrain\* le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
- d) On entend par niveaux pleins\*, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
- e) On entend par étage en retrait\* le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
- f) On entend par comble\* le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

**Définition 10 Ordre continu ou contigu**

L'ordre continu ou contigu est caractérisé par l'implantation des constructions principales sur les limites latérales de propriété, afin de conserver à certaines rues du centre des localités un aspect continu et dense.

**Définition 11 Parcellle et lot**

- a) On entend par parcellle\* une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
- b) On entend par lot\* une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Définition 12 Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction\*, 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.

Dans le cas de plusieurs corps de bâtiment, la profondeur est mesurée pour chacun d'eux.

**Définition 13 Recul – Marges de reculement**

- a) Le recul\* constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcellle, 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.

- b) Les marges de reculement déterminent des espaces non aedificandi réglementaires entre les limites séparatives et la construction principale.

**Définition 14 Saillies en façades : auvent, avant-corps, balcon, loggia, terrasse**

- a) 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.
  - b) On entend par avant-corps\* un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.
  - c) 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 porte-fenêtre.
  - d) 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 porte-fenêtre.
  - e) On entend par terrasse\* une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou porte-fenêtre.
- On distingue:
- la terrasse accolée à un bâtiment;
  - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
  - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Définition 15 Surface constructible**

On entend par limite de surface constructible\* soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux règles de reculs.

## **Chapitre 2 – Règles d’urbanisme**

- Article 16 Règles générales
- Article 17 Dispositions spéciales et dérogations
- Article 18 Activités admises dans les quartiers d’habitation et mixtes
- Article 19 Dépendances
- Article 20 Isolation thermique
- Article 21 Saillies sur les façades
- Article 22 Autorisation de lotissement dans un PAP-QE
- Article 23 Application des règles établies pour les quartiers existants

### **Article 16 Règles générales**

- a) Dans les quartiers existants HAB-1, HAB-1a, HAB-2 et MIX-v, il ne peut être construit qu'une seule construction principale par parcelle ou par lot.
- b) Toute nouvelle construction est interdite sur une parcelle (ou partie de parcelle) située en seconde position par rapport à la voie desservante, que la parcelle bordant ladite voie soit bâtie ou non, à l'exception des dépendances prévues à l'article 19.
- c) Toute parcelle constructible doit disposer d'un accès direct et individuel à la voie publique.
- d) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un ensemble de constructions jumelées ou en bande existant ou projeté, doit se raccorder harmonieusement aux autres constructions, quand à l'alignement, à la profondeur, aux hauteurs à la corniche et au faîte dans le respect des prescriptions en la matière de la zone de base.

### **Article 17 Dispositions spéciales et dérogations**

Dans les seuls quartiers existants HAB-1, HAB-1a, HAB-2, MIX-v et MIX-v-a, le bourgmestre peut autoriser de déroger aux règles fixées respectivement aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 :

- concernant le recul des constructions sur les limites de la parcelle, y compris du recul avant, dans le cas de la configuration particulière d'un terrain, pour raisons topographiques ou de situation historique, ou en cas de raccord entre constructions existantes,
- concernant la bande de construction, notamment pour les terrains occupés par des constructions existantes, afin de permettre leur transformation et rénovation,
- concernant la hauteur des constructions, dans le cas de la configuration particulière d'un terrain, de situation historique, de raccord entre constructions existantes, et dans tous les cas de terrain naturel dépassant une déclivité de 20%.
- pour tout motif de sécurité publique.

Aucune dérogation ne peut être accordée quant aux typologies de maison (unifamiliale, bifamiliale, plurifamiliale) et aux modes d’implantation (isolé, jumelé, groupé en bande) autorisés par quartier.

### **Article 18 Activités admises dans les quartiers d’habitation et mixtes**

L’implantation de toute activité admise dans les quartiers existants HAB-1, HAB-1a, MIX-v et MIX-v-a est autorisée sous réserve d’être compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du voisinage.

Dans les quartiers existants HAB-1 et HAB-1a, quand l’activité implique l’accueil de clients ou de visiteurs, il est requis de prévoir par établissement au moins un emplacement de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface construite brute. Ce chiffre est à arrondir à l’entier supérieur.

## Article 19. Dépendances

Les dépendances sont autorisées en respect des règles définies pour les constructions principales dans chacun des quartiers existants.

Les constructions suivantes sont admises également à l'extérieur de la bande de construction et des reculs définis pour les constructions principales, dans chacun des quartiers existants, aux conditions suivantes :

1) Les abris de jardins :

- la surface ne doit pas dépasser 12 mètres carrés ;
- la hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut ;
- la construction doit respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 1 mètre, sauf si elle peut s'accorder à une façade aveugle.

2) Les car-ports, dans les seuls reculs avants et latéraux :

- la construction doit être ouverte sur au moins trois côtés ;
- la hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut ;
- la toiture ne peut pas être aménagée comme terrasse ;
- la construction doit respecter un recul avant d'au moins 1 mètre ;

3) Les piscines ouvertes, installations techniques comprises :

- la construction doit respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 5 mètres ;
- l'écoulement des eaux de la piscine doit être assuré par une canalisation existante ou par un cours d'eau avec l'autorisation du service compétent.

## Article 20 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.

## Article 21 Saillies sur les façades

1. Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade à l'intérieur des marges de recullement.
2. La saillie des balcons et des corps avancés ne pourra pas empiéter de plus de 1,20 mètre à l'intérieur des marges de recullement. Le recul restant sur les limites latérales sera d'au moins 1,90 mètre.  
Toutefois, ces saillies ne pourront dépasser plus du tiers de la longueur de la façade et n'occuper plus du tiers de la surface de la façade  
Les corps avancés seront conçus de telle façon qu'ils se trouvent en porte-à-faux.
3. Dans le cas d'assainissement énergétique d'une construction existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne sont pas considérés comme saillie.
4. Une dérogation concernant la saillie des corps avancés sur les façades pourra être accordée au cas par cas par les services compétents de l'administration communale, pour des raisons de configurations particulières d'un terrain, pour raisons topographiques, de situation historique ou de situation de sécurité, salubrité, commodité.
5. Les saillies de type soupirail, élément de soubassement (socles, seuils, encadrements, devantures, enseignes, descentes d'eau pluviale) des bâtiments contigus à la voie publique ne pourront pas dépasser la limite de la propriété.
6. L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies devra être assurée par leur raccordement à la canalisation des eaux pluviales.

## Article 22 Autorisation de lotissement dans un PAP-QE

Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une autorisation de lotissement est exigée pour toute division de parcelle en deux parcelles ou plus, mais aussi dans le cas de réunion de parcelles en une ou plusieurs parcelles, en vue de leur affectation à la construction, qu'il s'agisse dans les 2 cas de parcelles bâtie(s) ou non bâtie(s).

A l'appui de la demande, le requérant doit indiquer le projet d'aménagement et de construction qu'il entend effectuer sur base du projet de lotissement. Ce projet est composé d'un descriptif, complété d'une esquisse. Il précise notamment les typologies de maisons et le nombre de logements proposés, à justifier par rapport aux typologies du tissu urbain existant proche, afin de garantir l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti.

Une demande de lotissement doit être refusée :

- lorsque ledit projet d'aménagement et de construction ne peut pas être autorisé au regard de la réglementation urbanistique existante, notamment lorsqu'il a pour conséquence qu'au moins une des nouvelles parcelles n'est pas constructible ;
- lorsqu'en présence d'une construction existante, le lotissement de parcelles a pour résultat que les prescriptions dimensionnelles de la construction existante sont contraires à la réglementation urbanistique existante.

Dans le cas d'un lotissement, la nouvelle configuration parcellaire doit garantir que la façade avant d'une construction principale sur voie desservante a une largeur :

- en QE HAB-1 :
  - pour une maison unifamiliale, d'au moins 7,5 mètres ;
  - pour une maison bifamiliale, d'au moins 8,5 mètres ;
- en QE HAB-1a :
  - pour une maison unifamiliale, d'au moins 8 mètres ;
  - pour une maison bifamiliale, d'au moins 9 mètres ;
- en QE MIX-v :
  - pour une maison unifamiliale, d'au moins 7,5 mètres ;
  - pour une maison bifamiliale, d'au moins 8,5 mètres ;
  - pour une maison plurifamiliale, d'au moins 12 mètres ;
- en QE MIX-v-a :
  - pour une maison unifamiliale, d'au moins 8 mètres ;
  - pour une maison bifamiliale, d'au moins 9 mètres ;
  - pour une maison plurifamiliale, d'au moins 13 mètres.

## Article 23 Application des règles établies pour les quartiers existants

L'ensemble des règles établies pour les quartiers existants s'applique à la surface du terrain à bâtrir net inscrit dans le quartier existant où il est situé, selon les plans de repérage, à l'exception des articles relatifs au volume des constructions dans les quartiers existants ECO-c1, ECO-POS, COM et SPEC-2, pour lesquels la surface à prendre en compte est celle du terrain à bâtrir brut inscrit dans le quartier existant.