COMMUNE DE BOULAIDE

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT »

PAP QE - PARTIE ÉCRITE
VERSION COORDONNEE – VC 2

PAP « QE – espace résidentiel »

PAP « QE – espace villageois »

PAP « QE – équipements »

PAP « QE – loisirs »

Réf.n° : 17469/104C	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	23.08.2016



Modifications ponctuelles après approbation du PAP « Quartier existant » en date 23.08.2016

Réf.n°.	Approbation du MI
19162/104C	31.03.2022
19207/104C	18.01.2023

Réf.n° : 19762/104C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	02.04.2023
Vote du Conseil Communal	29.05.2024
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	12.09.2024

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 MATIERES

TITRE I	**DISPOSITIONS GENERALES**	**3**
Art. 1	Structure du présent règlement	3
Art. 2	Portée du présent règlement	3
TITRE II	**REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »**	**5**
Art. 3	Éléments en retrait ou en saillie	5
Art. 4	Superstructures et infrastructures techniques	6
Art. 5	Isolation thermique	7
Art. 6	Matériaux et teintes des constructions	7
Art. 7	Esthétique des constructions	8
Art. 8	Travaux de terrassement / murs de soutènement	8
Art. 9	Clôtures et murs	9
Art. 10	Stationnement et accès	9
Art. 11	Aménagement des espaces libres	9
Art. 12	Dépendances	10
Art. 13	Constructions en sous-sol	11
Art. 14	Angles de rue	11
Art. 15	Façades obliques	11
Art. 16	Terrains à forte pente	12
Art. 17	Dispositions dérogatoires	12
TITRE III	**REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL »**	**14**
Art. 18	Champ d'application	14
Art. 19	Réaffectation de bâtiments	14
Art. 20	Type des constructions	14
Art. 21	Nombre d'unités de logement	14
Art. 22	Disposition des constructions principales	15
Art. 23	Gabarit des constructions principales	16
Art. 24	Toitures	17
Art. 25	Scellement du sol	18
TITRE IV	**REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS »**	**19**
Art. 26	Champ d'application	19
Art. 27	Réaffectation de bâtiments	19
Art. 28	Type des constructions	19
Art. 29	Nombre d'unités de logement	20
Art. 30	Disposition des constructions principales	20
Art. 31	Gabarit des constructions	21
Art. 32	Toitures	22
Art. 33	Constructions à usage agricole	24
Art. 34	Scellement du sol	24

TITRE V	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – EQUIPEMENTS »	25
Art. 35	Champ d'application	25
Art. 36	Type des constructions	25
Art. 37	Disposition des constructions	25
Art. 38	Gabarit des constructions	26
Art. 39	Toitures	26
Art. 40	Aménagement des espaces libres	27
TITRE VI	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – LOISIRS »	29
Art. 41	Champ d'application	29
Art. 42	Type des constructions et installations	29
Art. 43	Disposition des constructions principales	30
Art. 44	Disposition des installations et aménagements temporaires	30
Art. 45	Gabarit des constructions principales	30
Art. 46	Toitures	30
Art. 47	Gabarit des constructions destinées à l'équitation	31
TITRE VII	DEFINITIONS	33

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Boulaide comprennent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique (plan n° 0620_pap-qe) sert uniquement à localiser les différents PAP « quartiers existants ».

Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il est reparti comme suit :

- Titre I : Dispositions générales (applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »)
- Titre II : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- Titre III : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- Titre IV : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- Titre V : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »,
- Titre VI : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – loisirs »,
- Titre VII : Définitions (applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »).

Art. 2 Portée du présent règlement

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

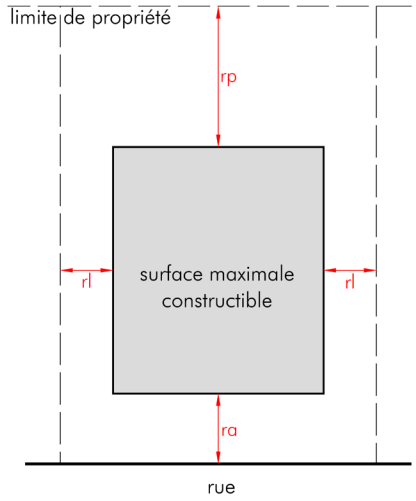
Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général, le degré d'utilisation du sol est précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

TITRE II REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 3 Éléments en retrait ou en saillie

A l'exception des constructions situées en secteur protégé de type environnement construit, **toute saillie et tout retrait** est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs.



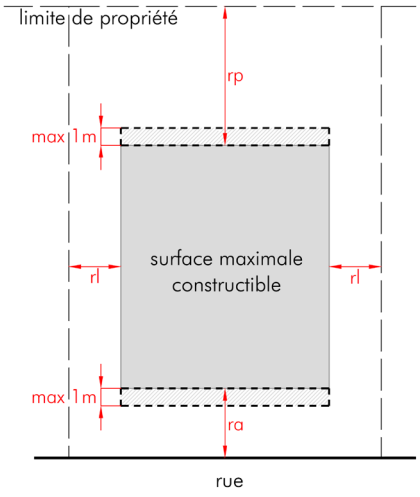
ra: recul antérieur
rl: recul latéral
rp: recul postérieur

En secteur protégé de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits en façade principale.

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

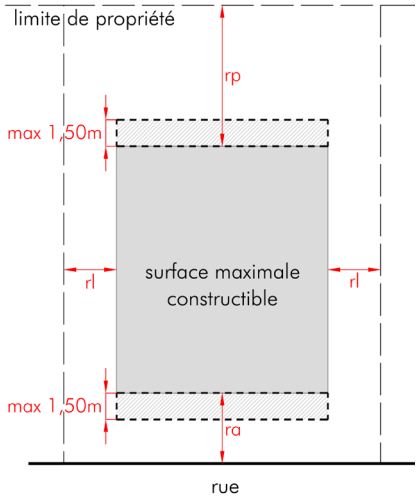
Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes :

- les avant-corps fermés 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 concernée ;



ra: recul antérieur
rl: recul latéral (aucune saillie n´est autorisée dans le recul latéral)
rp: recul postérieur

- les balcons 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 concernée.



ra: recul antérieur
rl: recul latéral (aucune saillie n´est autorisée dans le recul latéral)
rp: recul postérieur

Art. 4 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.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

A l'exception des constructions situées en secteur protégé de type environnement construit, l'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et/ou en façade.

En zone de secteur protégé de type environnement construit l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est seulement autorisée en toiture, ceci, en principe, exclusivement pour les besoins propres de la construction voire de l'ensemble bâti.

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 de pente inférieure à 20°.

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.

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

Art. 5 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, sans toutefois empiéter sur la propriété voisine. Le dépassement maximal autorisé pour la couche isolante et le parachèvement est de 30cm.

Art. 6 Matériaux et teintes des constructions

a. Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service compétent communal avant la réalisation des travaux.

b. Pour les opérations de transformations ou rénovations des bâtiments protégés, 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 leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis.

Sont interdits :

- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien » ;
- les parements de briques et de carrelages ;
- tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Au maximum, deux teintes de façade différentes par façade, socle non compris, sont autorisées par bâtiment.

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

Les murs d'attente des constructions érigés en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

d. Toitures

Constructions en secteur protégé de type environnement construit :

Pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement bâti, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est obligatoire.

Constructions hors secteur protégé de type environnement construit

- Toitures à 2 pentes :

Pour les toitures à 2 pentes est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte mate et de couleur sombre (anthracite, brun foncé) et de zinc prépatiné. Les toitures doivent être de ton mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

- Toitures à pente unique :

Pour les toitures à pente unique, l'utilisation de zinc prépatiné est recommandée. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

- Toitures plates :

Les toitures végétalisées sont recommandées.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les matériaux / teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Art. 7 Esthétique des constructions

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d'effet sur les verrières ou vérandas projetées.

Les fenêtres rondes sont interdites.

Art. 8 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, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Un **ajustement harmonieux entre terrains voisins** est obligatoire.

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 autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50m dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

e. **Le type, la hauteur et l'implantation** des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.

Art. 9 Clôtures et murs

a. Sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires, les limites entre domaines publics et 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.

b. Les **matériaux et teintes** des murs 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.

c. **Seuls sont admis les types de clôtures / murs suivants :**

- les **clôtures légères ou ajourées** dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain naturel ;
- les **haies vives ou taillées** constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel ;
- les **murets** formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain naturel ; Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,50m ;
- les **écrans brise-vue** sur la limite entre domaines privés, dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel et dont la profondeur est limitée à 6m.

Art. 10 Stationnement et accès

a. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (en tant que dépendance ou à l'intérieur de la construction principale), soit sous forme de carports (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.

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).

Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé dans les espaces classés au plan d'aménagement général en « zone REC ».

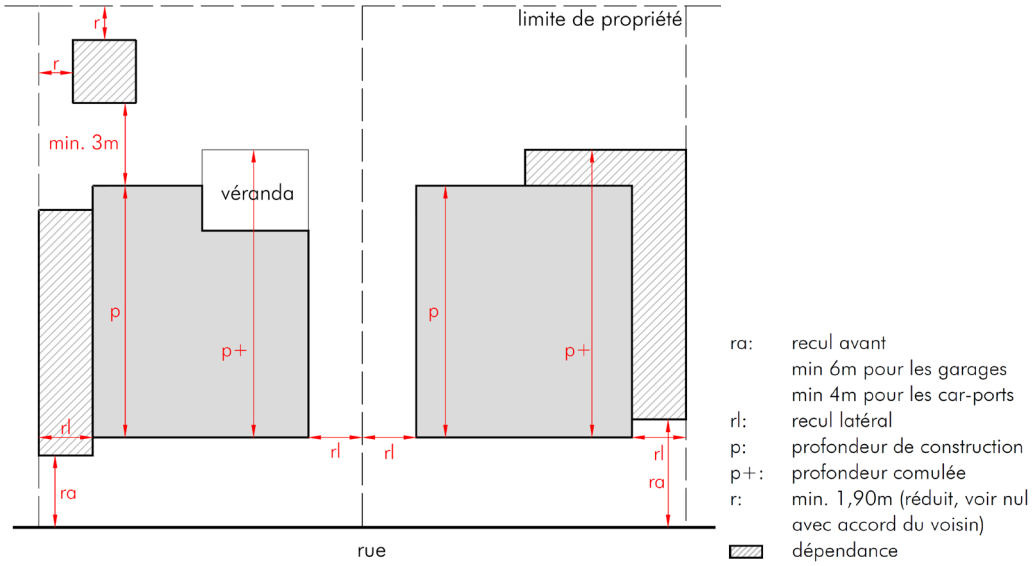
Art. 11 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances et des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Art. 12 Dépendances

a. Pour les **dépendances accolées à la construction principale**, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.

b. La construction de dépendances est admise dans **l'un des deux reculs latéraux** réglementaires moyennant un accord notarié entre voisins concernés.



c. Les dépendances situées **à l'arrière des constructions** respecteront une distance minimale de 3m par rapport au nu de la façade de la construction principale, ils sont en plus soumis aux prescriptions suivantes :

- les dépendances d'une surface au sol inférieure à 16m² sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1,00m par rapport aux limites latérales et postérieures. Ce recul peut être réduit voire nul sous réserve d'un accord notarié entre voisins.
- Les dépendances d'une surface supérieure à 16m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite postérieure. Le recul latéral de 3m est à respecter.

d. Les dépendances sont à couvrir soit de **toitures** à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.

e. La **hauteur maximale** des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 3,50m ;
- la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3m.

f. Les **garages** auront un recul minimum par rapport à l'alignement de voirie de **6m** sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie.

g. Les **car-ports** auront un recul minimum par rapport à l'alignement de la voirie de **1,50m** sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie.

h. Les **piscines** couvertes ou non sont à considérer comme dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

Art. 13 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions hors sol.

Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de :

- maintenir un recul minimal de 3m sur les limites de propriété ;
- se situer à 0,30 m au minimum en-dessous du niveau du terrain aménagé ;
- respecter la profondeur maximale pour constructions en sous-sol définie par zone.

Art. 14 Angles de rue

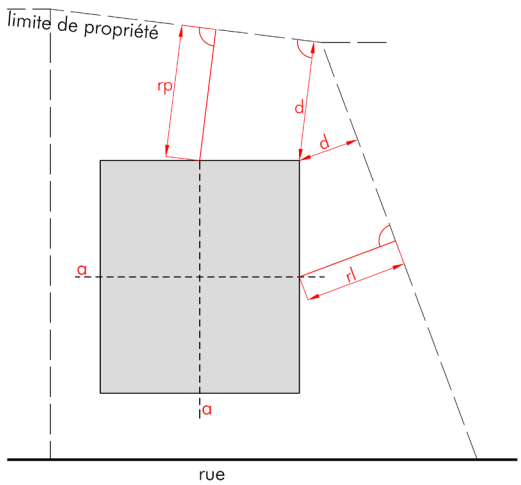
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété.

Au moins l'un des autres reculs sur les limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur.

Le recul restant est considéré comme recul latéral.

Art. 15 Façades obliques

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 1m.



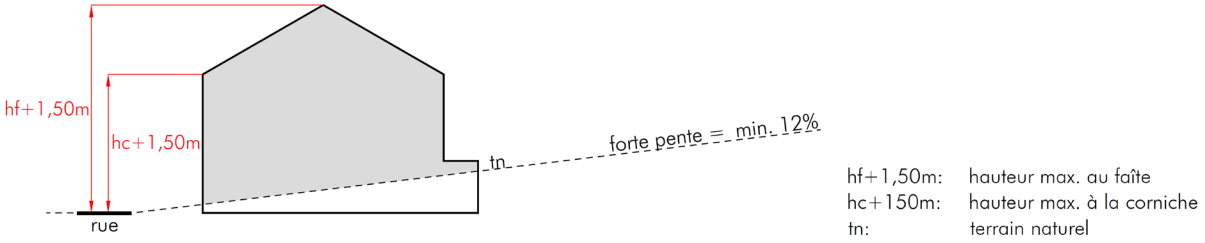
a: axe de symmétrie de la construction
d: distance entre le point le plus rapproché de la limite de propriété
d ≥ rp-1 m
d ≥ rl-1 m
rp: recul postérieur
rl: recul latéral

Art. 16 Terrains à forte pente

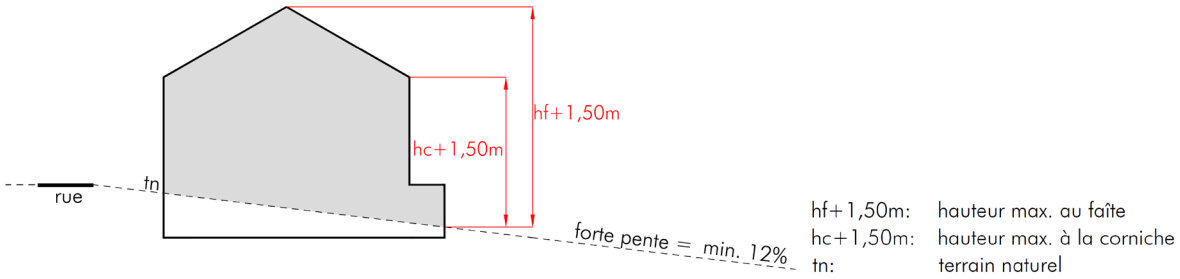
Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, dont la pente moyenne de la bande de construction, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12%.

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 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. 17 Dispositions dérogatoires

a. 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.

b. 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.

c. La construction de dépendances conformément à l'Art. 11 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.

d. 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.

TITRE III REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL »

Art. 18 Champ d'application

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

Art. 19 Réaffectation de bâtiments

a. Sans préjudice des prescriptions de la partie écrite du PAG, la réaffectation de bâtiments pour un usage autre que l'habitat est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté.

b. La réaffectation d'un bâtiment existant en logements, par division verticale, doit garantir par unité :

- une largeur minimale de la façade principale de 8m,
- une surface construite brute minimale de 120m^2.

c. L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

d. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus 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 celui défini par les présents plans d'aménagement particulier « quartier existant » ;
- la surface construite brute est de 100m^2 minimum par logement ;

Art. 20 Type des constructions

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

b. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. L'Art. 12 définit les prescriptions pour ce type de construction.

c. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées. Les constructions à usage agricole existantes peuvent pourtant continuer leurs activités. Seule la rénovation de bâtiments agricoles existants est autorisée.

Art. 21 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **2 (deux) par bâtiment,** soit à une **maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec logement intégré.**

Art. 22 Disposition des constructions principales

a. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

b. Implantation

Les constructions en seconde position sont interdites à l'exception des dépendances telles qu'admises à l'Art. 12. Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

c. Reculs sur les limites de propriété

- Recul antérieur :

  Le recul de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de **4m au minimum et de 8m au maximum.**

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

- Recul latéral :

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

  Pour toute nouvelle construction principale projetée sur la limite latérale d'un terrain non construit, un accord notarié du voisin concerné est obligatoire.

  Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale pourra se faire sans accord notarié du voisin si une construction principale existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale et lorsque la construction projetée peut être adossée au pignon de la construction existante.

  Si une construction existante sur le terrain adjacent accuse un recul sur la limite latérale, la construction projetée respectera un recul latéral égal ou supérieur à 3m.

- Recul postérieur :

  Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 10m**.

d. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes (cf. Art. 5),
- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits,

Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude d'ombrage pourront être exigées.

Art. 23 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux),
- l'aménagement d'un (1) étage en retrait ou d'un (1) étage dans les combles d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé.

b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11m ;
- 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 est limitée à 14m à l'exception des cas suivants :

- pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur 1 (un) niveau maximum ;
- pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés ;
- pour les niveaux en sous-sol, est admise une profondeur totale de 18m maximum.

d. Largeur

Toute construction doit avoir une largeur minimale de 8m.

e. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux prescriptions du présent article,

Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude d'ombrage pourront être exigées.

Art. 24 Toitures

a. Forme des toitures

Bâtiments protégés :

- la forme et la pente de la toiture de la construction principale doit être conservée.

Les autres bâtiments et nouvelles constructions sont à couvrir, soit :

- de toitures plates,
- de toitures à un versant (pente max. 15°) ou
- de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes (pentes min. 25 et max. 40°).

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

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété est de 3m.

Les toitures pyramidales, les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites.

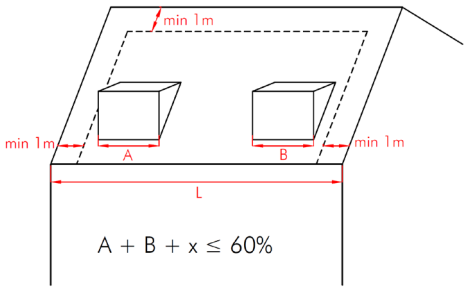
b. Ouvertures en toiture

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

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.

Elles seront implantées avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture.

Sans préjudice des dispositions de la partie écrite du PAG relatives aux secteurs protégés de type environnement construit, la largeur des ouvertures en toiture ne dépassera pas 60% de la longueur de façade, s'agissant de la largeur simple ou cumulée.



L'interruption de la corniche est autorisée sur 60% au maximum de la longueur de façade, s'agissant de la largeur simple ou cumulée.

c. Saillie des toitures

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

Art. 25 Scellement du sol

a. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,60.

b. Pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme aux prescriptions du présent article le bourgmestre peut accepter des dérogations par rapport au coefficient de scellement du sol.

TITRE IV REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS »

Art. 26 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 » (EV-1) et « espace villageois 2 » (EV-2).

Art. 27 Réaffectation de bâtiments

a. Sans préjudice des prescriptions de la partie écrite du PAG, la réaffectation de bâtiments pour un usage autre que l'habitat est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté.

b. La réaffectation d'un bâtiment existant en logements, par division verticale, doit garantir par unité :

- une largeur minimale de la façade principale de 7m,
- une surface construite brute minimale de 120m^2.

c. L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

d. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus 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 celui défini par les présents plans d'aménagement particulier « quartier existant » ;
- la surface construite brute est de 100m^2 minimum par logement ;

Art. 28 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 maisons d'habitation de type « pavillonnaire » (constructions isolées édifiées sur un seul niveau) sont interdites.

d. Les dispositions du PAP « QE-espace villageois » ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif à l'exception de l'art. 33 ci-après qui fixe les prescriptions respectives spécifiques pour ces types de constructions.

Art. 29 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) le nombre d'unités de logement est limité à 4 (quatre) par bâtiment, exception faite des terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ;

c. En quartier existant – espace villageois 2 (EV-2) le nombre d'unités de logement est limité à 2 (deux) par bâtiment, soit à des constructions de type unifamilial, soit à des constructions de type bi-familial, exception faite des terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.

Art. 30 Disposition des constructions principales

a. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

b. Implantation

Les constructions en seconde position sont interdites à l'exception des dépendances telles qu'admises à l'art. 12 et des constructions agricoles telles qu'admises à l'art. 33.

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

c. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins :

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

d. Reculs sur limites de propriété

Recul antérieur :

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, les reculs de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de 2m au minimum et de 6m au maximum.

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

Recul latéral :

Sans préjudice de l'art. 28a, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à 3m.

Pour toute nouvelle construction principale projetée sur la limite latérale d'un terrain non construit un accord notarié du voisin concerné est obligatoire.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la limite latérale pourra se faire sans accord notarié du voisin si une construction principale existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale et lorsque la construction projetée peut être adossée au pignon de la construction existante.

Si une construction existante sur le terrain adjacent accuse un recul sur la limite latérale, la construction projetée respectera un recul latéral égal ou supérieur à 3m.

Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 10m**.

e. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes (cf. art. 5),
- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits,

Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude d'ombrage pourront être exigées.

Art. 31 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- le nombre de niveaux pleins des constructions principales est fixé à 2 (deux) ;
- l'aménagement d'un (1) étage dans les combles d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins :

- soit en continuité avec les bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins sans pour autant dépasser les hauteurs maximales définies ci-après ;
- soit de façon à établir la liaison entre deux bâtisses de hauteur différente ;

A défaut de bâtiments voisins, 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 11,50m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 8m ;

- la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait est fixée à 11m.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition en cas de construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment appartenant à un même ensemble contigu afin de le raccorder aux bâtiments adjacents.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à 14m à l'exception des cas suivants :

- pour les rez-de-chaussée affectés à d'autres fins que l'habitat, une profondeur maximale de 25m est admise,
- pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur 1 (un) niveau maximum,
- pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés,
- pour les niveaux en sous-sol, est admise une profondeur totale de 25m maximum.

d. Largeur

Toute construction doit avoir une largeur minimale de 7m.

f. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes (cf. art. 5),
- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux prescriptions du présent article,

Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude d'ombrage pourront être exigées.

Art. 32 Toitures

a. Forme des toitures

Bâtiments protégés :

- la forme et la pente de la toiture de la construction principale doit être conservée.

Les autres bâtiments et nouvelles 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 40° maximum.

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

- si leur surface cumulée et projetée dans un plan horizontal n'est pas supérieure à 30% de la surface totale de la toiture concernée ;

- pour les annexes à la construction principale.

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

Le recul minimal des toitures-terrasses par rapport aux limites latérales de propriété est de 3m.

Les toitures pyramidales, 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.

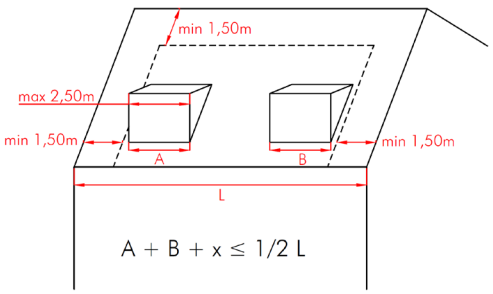
b. Ouvertures en toiture

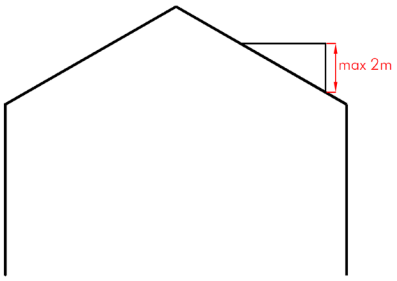
Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

Sans préjudice des dispositions de la partie écrite du PAG relatives aux secteurs protégés de type environnement construit, les prescriptions suivantes sont d'application :

Prescriptions relatives aux ouvertures en toiture au niveau des façades principales (façades sur rue) :

- les terrasses ouvertes en toiture sont interdites ;
- toute interruption de l'avant-toit / de la corniche est interdite;
- les lucarnes doivent être placées à au moins 1,50m de recul des rives, arêtes et noues de toiture ;
- la hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.
- la longueur de chaque lucarne est limitée à 2,50m maximum ;
- la longueur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié de la longueur façade.





Les prescriptions relatives aux ouvertures en toiture au niveau des façades arrières sont celles de l'art. 24b.

c. Saillie des toitures

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

Art. 33 Constructions à usage agricole

a. Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale et en zone rurale, voire également art. 29a.

b. Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à 5m.

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

d. La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.

e. La hauteur hors tout des silos est limitée à 12m.

f. Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°.

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

Art. 34 Scellement du sol

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

b. Pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme aux prescriptions du présent article le bourgmestre peut accepter des dérogations par rapport au coefficient de scellement du sol.

TITRE V REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – EQUIPEMENTS »

Art. 35 Champ d'application

Les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant – équipements » (E) et « quartier existant – équipements Flébour 1 et Flébour 2 » (E Flébour 1, E Flébour 2) sont fixées en partie graphique.

Art. 36 Type des constructions

Les quartiers existants « équipements » et le « quartier existant – équipements Flébour 1 » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Le « quartier existant – équipements Flébour 2 » peut seulement accueillir des aménagements et équipements, propres à un parcours d'entraînement du CGDIS. Sont également admis les emplacements de stationnement à ciel ouvert, aménagés sous forme de parking écologique. Ils peuvent également accueillir des infrastructures, installations, constructions amovibles et constructions légères relatives aux activités autorisées.

Art. 37 Disposition des constructions

a. Reculs sur les limites de propriété

- Recul antérieur :

  Le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de **0m**, sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie.

- Recul latéral :

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

- Recul postérieur :

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

b. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- afin de garantir l'isolation thermique de constructions existantes (cf. art. 5) ;
- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits.

Art. 38 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- le nombre de niveaux de la construction principale doit être conservé.

Pour les autres bâtiments et nouvelles constructions le nombre de niveaux pleins est défini comme suit :

- le nombre de niveaux pleins est limité à 3 en « quartier existant – équipements » (E)
- le nombre de niveaux pleins est limité à 2 en « quartier existant – équipements – Flébour 1 » (E Flébour 1)
- le nombre de niveaux pleins est limité à 1 en « quartier existant – équipements – Flébour 2 » (E Flébour 2).

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.

- La hauteur maximale hors tout est limitée à 14m en « quartier existant – équipements » (E).
- La hauteur maximale hors tout est limitée à 12m en « quartier existant – équipements Flébour 1 » (E Flébour 1).
- La hauteur maximale hors tout est limitée à 3m en « quartier existant – équipements Flébour 2 » (E Flébour 2).

c. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- si la dérogation s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du projet et sous condition que le volume maximal constructible ne soit pas augmenté,
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non-conforme aux prescriptions du présent article.

Art. 39 Toitures

Bâtiments protégés :

- la forme et la pente de la toiture de la construction principale doit être conservée.

Pour les autres bâtiments et nouvelles constructions toutes formes de toiture sont autorisées.

Art. 40 Aménagement des espaces libres

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

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

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

TITRE VI REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – LOISIRS »

Art. 41 Champ d'application

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

On distingue les « quartiers existants – loisirs » L1, L2, L3a, L3b, L4 et L5.

Art. 42 Type des constructions et installations

a. « quartiers existants – loisirs » L1

Dans les « quartiers existants – loisirs » L1, outre les emplacements de stationnement et les cheminements perméables à l'eau, seuls sont autorisés les équipements légers (mobilier urbain) directement liés aux activités de la zone.

b. « quartiers existants – loisirs » L2

Dans les « quartiers existants – loisirs » L2, outre les emplacements de stationnement et les cheminements perméables à l'eau, seule est autorisée la rénovation, la réaffectation et/ou la reconstruction de bâtiments existants.

c. « quartiers existants – loisirs » L3a

Dans les « quartiers existants – loisirs » L3a, outre les emplacements de stationnement et les cheminements perméables à l'eau, seuls sont autorisés les bâtiments, infrastructures et équipements directement liés aux activités de la zone (équitation).

d. « quartiers existants – loisirs » L3b

Dans les « quartiers existants – loisirs » L3b, outre les emplacements de stationnement et les cheminements perméables à l'eau, seuls sont autorisés les équipements légers (mobilier urbain) ainsi que les aménagements et équipements temporaires directement liés aux activités de la zone (équitation).

e. « quartiers existants – loisirs » L4

Dans les « quartiers existants – loisirs » L4, outre les emplacements de stationnement pour camping-cars et leurs accès, seuls sont autorisés les infrastructures et équipements directement liés aux activités de la zone (mobilier urbain, aménagements et installations mis à disposition des campeurs, tels que vidange pour eaux usées, fourniture d´eau potable, électricité, etc…).

f. « quartiers existants – loisirs « Rue du Barrage » » L5

Dans les « quartiers existants – loisirs « Rue du Barrage » » L5 seuls sont autorisés les aménagements et équipements, propres aux activités de la zone (piscine, mobilier urbain).

Art. 43 Disposition des constructions principales

a. « quartiers existants – loisirs » L2

Toute reconstruction du bâti existant se situera à l'intérieur de la zone d'implantation des constructions existantes. Les reculs des constructions existantes sur les limites de parcelles sont à respecter.

b. « quartiers existants – loisirs » L3a

Le recul minimum des constructions principales par rapport aux limites de propriété est de 5m.

Art. 44 Disposition des installations et aménagements temporaires

a. « quartiers existants – loisirs » L1

Le recul minimum des équipements légers par rapport aux limites de propriété est de 2m.

b. « quartiers existants – loisirs » L3b

Le recul minimum des équipements légers ainsi que des installations et aménagements temporaires par rapport aux limites de propriété est de 2m.

Art. 45 Gabarit des constructions principales

a. Le présent article est applicable aux « quartiers existants – loisirs » L2 et L3a.

b. Niveaux

- Le nombre de niveaux pleins des constructions principales est fixé à 2 (deux).
- L'aménagement d'un (1) étage dans les combles d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction est autorisé.

c. Hauteur

- La hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11,50m.

d. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à 14m.

e. Toute construction et reconstruction est caractérisée par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Art. 46 Toitures

a. Le présent article est applicable au « quartiers existants – loisirs » L2 et L3a.

b. Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 40° maximum.

c. Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées exclusivement pour les annexes à la construction principale.

c. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont régies par l'art. 32b du présent règlement.

d. Saillie des toitures

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

Art. 47 Gabarit des constructions destinées à l'équitation

a. Le présent article est applicable au « quartier existant – loisirs » L3a.

b. La hauteur au faîte des constructions à usage équestre exclusif est limitée à 12m.

c. Les constructions à usage équestre exclusif sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°.

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

e. Toute construction est caractérisée par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

TITRE VII DÉFINITIONS

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

Par la suite sont repris :

en noir : la terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Boulaide ;

en bleu : les définitions de l'annexe II : terminologie du degré d'utilisation du sol du « règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune »

en rouge : les définitions de l'annexe II : Terminologie du « règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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. alignement de voirie :

   La limite entre la voie de desserte et les terrains à bâtir net.

2. auvent / avant-toit

   Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire. Avant-toit en saillie sur la façade.

3. balcon

   Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

4. 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.

5. 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),
   - Les clôtures végétales (par ex. haies).

6. coefficient de scellement du sol

   Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

7. comble

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

8. construction

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

9. construction en sous-sol

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

10. 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.

11. constructions à usage exclusivement agricole

Toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar ou un silo.

12. décrochement de façade

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

13. 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.

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

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.

15. faîte/faîtage

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.

16. gabarit

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

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

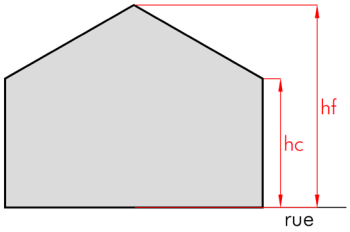
17. habitation

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

18. hauteur à la corniche

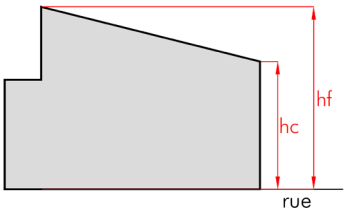
Différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte 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.

toiture à 2 pentes

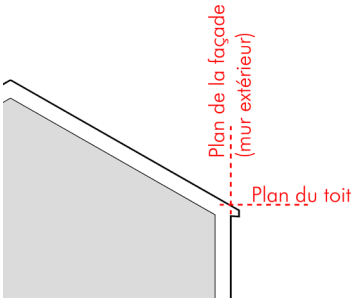


hc: hauteur à la corniche
hf: hauteur au faîtage

toiture à pente unique

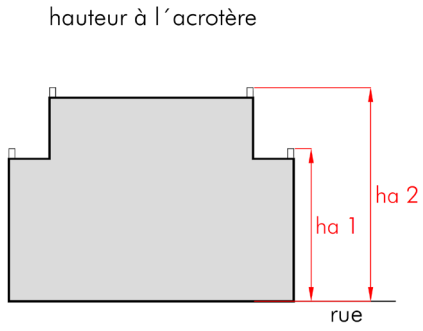


hc: hauteur à la corniche
hf: hauteur au faîtage



19. hauteur à l'acrotère

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.



ha 1: hauteur à l´acrotère dernier niveau plein
ha 2: hauteur à l´acrotère étage en retrait

20. installation

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.

21. logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

22. logement intégré

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.

23. loggia

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

24. maison bi-familiale

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

25. maison en bande

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

26. maison jumelée

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

27. maison plurifamiliale

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

28. maison unifamiliale

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

29. mobilier urbain

Sous la dénomination « mobilier urbain » sont compris les petits équipements suivants : abribus, poubelles, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

30. niveau plein

Niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

31. niveau naturel du terrain

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

32. niveau souterrain ou niveau en sous-sol

Tout niveau entièrement enterré ou au minimum à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

33. nombre de niveaux

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 entièrement enterré ou au minimum à la moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

34. perméabilité

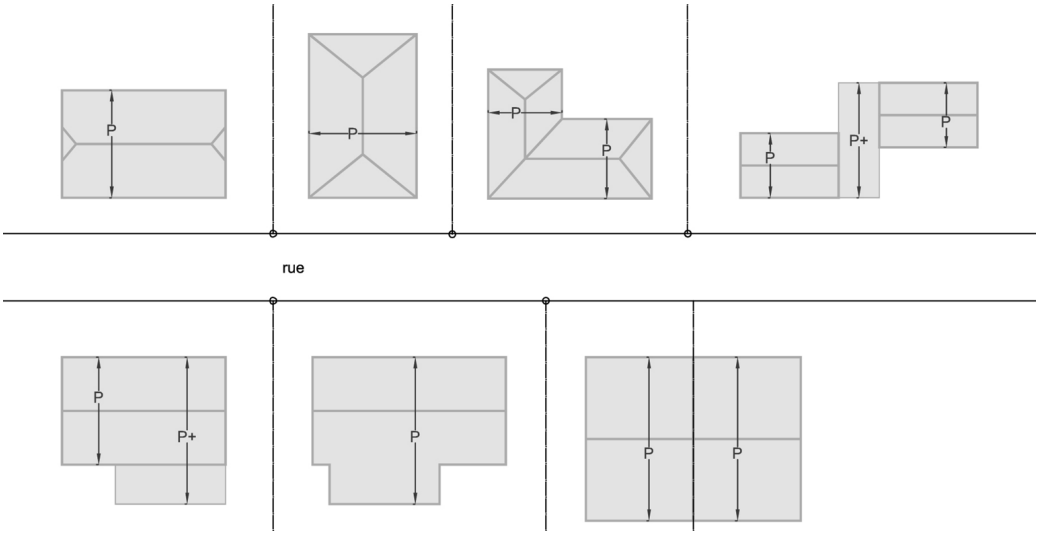
Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé 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.

35. profondeur de construction

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.



36. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

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

37. reconstruction

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

38. recul sur les limites de propriété

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.

Pour les car-ports le recul est mesuré par rapport à l'élément le plus proche de la limite du lot ou de la parcelle.

39. rénovation

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

40. rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

41. saillie sur les alignements de façade

Elément, 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.

42. surface construite brute

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.

43. surface scellée

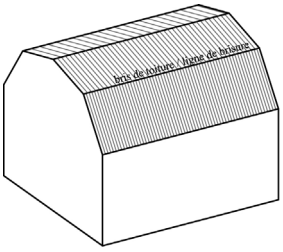
Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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%.

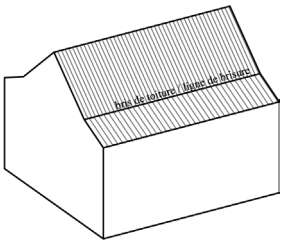
Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est calculé en fonction de leur perméabilité.

44. toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

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



toiture brisée

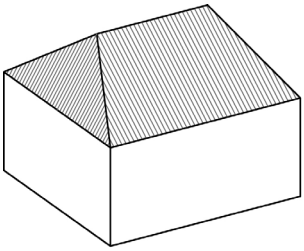


toiture brisée

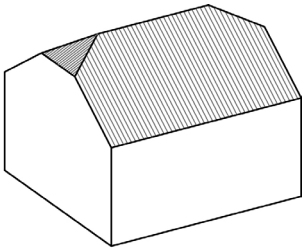
45. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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

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



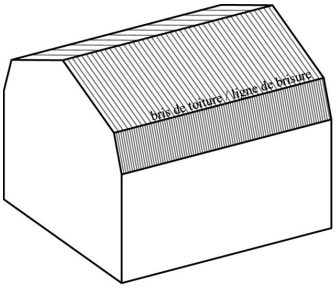
toiture à croupe



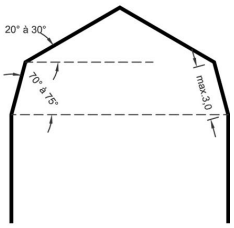
toiture à demi-croupe

46. toiture à la Mansart

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

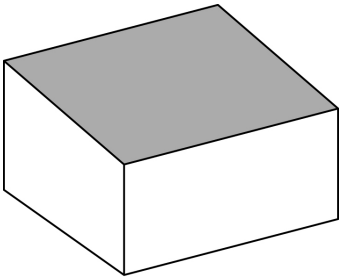


toiture à la Mansart



47. toiture plate

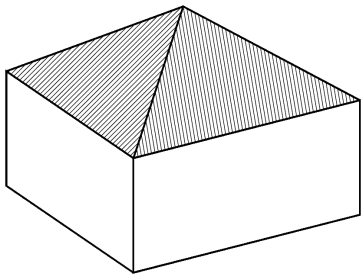
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

48. toiture pyramidale

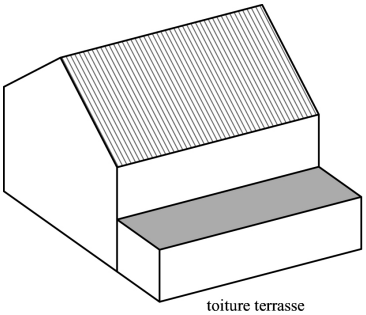
Toiture à 3 ou plus de pentes se réunissant en une seule pointe.



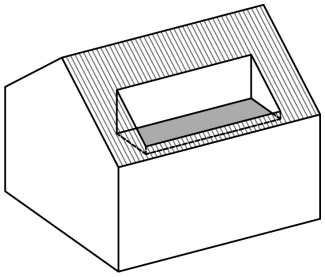
toiture pyramidale

49. toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse



terrasse ouverte en toiture

50. transformation de bâtiment

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.

51. véranda ou jardin d'hiver

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

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

52. verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,50m.