

OBJET :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »**

PARTIE ÉCRITE
27 MARS 2023

MAITRE DE
L'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL
B.P. 141
L-9202 DIEKIRCH

DATES :

TRANSMISSION DU DOSSIER À LA CELLULE D'ÉVALUATION
18/01/2021

AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION
03/11/2022

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
17/04/2023

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**

__/__/__

CONCEPTION

:

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Sommaire

INTRODUCTION	2
TITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER	5
ARTICLE 1. QUARTIER D'HABITATION -1 "QE HAB-1"	5
ARTICLE 2. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS "QE MIX-V "	10
ARTICLE 3. QUARTIER MIXTE RURAL "QE MIX-R"	15
ARTICLE 4. QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP»	20
ARTICLE 5. QUARTIER D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAL-1 « QE ECO-C1 »	22
ARTICLE 6. QUARTIER DE SPORTS ET LOISIRS - CAMPING « QE REC-1 »	26
ARTICLE 7. QUARTIER DE SPORTS ET LOISIRS-RESIDENCES SECONDAIRES « QE REC-2 »	30
ARTICLE 8. QUARTIER DE SPORTS ET LOISIRS – AIRES DE RECREATION « QE REC-3 »	34
ARTICLE 9. QUARTIER DU CHATEAU « QE SPEC-CHATEAU»	36
ARTICLE 10. QUARTIER DE JARDINS FAMILIAUX « QE JAR »	38
TITRE 2 – REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS	39
ARTICLE 11. EMBLEMES DE STATIONNEMENT	39
ARTICLE 12. AMENAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT	39
ARTICLE 13. DEPENDANCES*	40
ARTICLE 14. CHANGEMENT D'AFFECTATION DE FERMES PROTEGEES	41
ARTICLE 15. SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADES	42
ARTICLE 16. ASPECT DES CONSTRUCTIONS* ET INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT	42
ARTICLE 17. COMBLES*	45
ARTICLE 18. TOITURES	45
ARTICLE 19. DENIVELLATION DE L'IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION*	49
ARTICLE 20. CHAMBRES MEUBLEES ET LOGEMENT INTEGE*	50
ARTICLE 21. CONSTRUCTIONS* EXISTANTES	50
ARTICLE 22. AUTORISATION DE LOTISSEMENT*	50
ARTICLE 23. DEROGATIONS	51
TITRE 3 : DEFINITIONS COMMUNES AUX REGLES DU PAP-QE	52

Introduction

Objet

Le présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE), le seul de la commune de Tandel, fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions* et aménagements des zones urbanisées.

Il est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU)
- du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Contenu du PAP « quartiers existants »

Le présent PAP « quartiers existants » de la commune de Tandel se compose :

- de la présente partie écrite , qui détaille
 - les règles par quartier (titre 1),
 - les règles communes applicables à l'ensemble des quartiers (titre 2) et
 - les définitions des termes suivis d'un astérisque (*) dans la partie écrite (titre 3)

les schémas explicatifs ainsi que le tableau « Résumé des règles par quartier » figurent uniquement à titre indicatif.

Le PAP-QE est accompagné de 7 plans de localisation, délimitant chaque quartier :

- Plan n°1 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Bastendorf;
- Plan n°2 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Bettel;
- Plan n°3 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Brandenburg;
- Plan n°4 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Fouhren;
- Plan n°5 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Landscheid, Walsdorf, Longsdorf;
- Plan n°6 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Tandel;
- Plan n°7 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Autres lieu-dit;

Les délimitations de chaque quartier figurent dans les plans de localisation du PAP-QE énoncés ci-dessus.

Champ d'application

Les règles communes définies dans le titre 2 sont applicables à l'ensemble des quartiers.

Les dispositions du présent PAP-QE s'appliquent à toute réalisation, transformation ou changement du mode d'affectation d'une construction*.

En cas de transformation d'une construction existante*, seules les parties de la construction* faisant l'objet des travaux doivent respecter les dispositions du présent PAP-QE.

Titre 1 - Règles applicables par quartier

Article 1. Quartier d'habitation-1 « QE HAB-1 »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE HAB-1 » à titre indicatif et non exhaustif

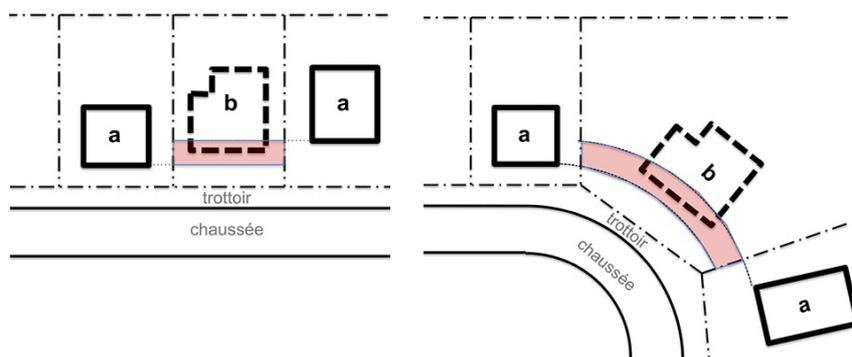
Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 »
Reculs* des constructions* principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.1.1)	Avant (art.1.1.1)	Bande d'alignement, existant conservé, ou min 5,00m et max 6,00m
	Latéral (art.1.1.2)	Min 3,00m (sauf accolé) ou existant conservé
	Arrière (art.1.1.3)	Min 8,00m
	Distances entre constructions principales* (art.1.1.4)	Min 6,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.1.2)	Typologie (art.1.2.1)	Isolé, jumelé*, ou groupé en bande* 3 unités max 2 ^{ème} position interdite sauf existant conservé
	Profondeur* des constructions principales* (art.1.2.2)	Niveaux pleins : max 16,00m Etage* sous-toit : max 12,00m Niveaux en sous sol : max. 18,00m
Nombre de niveaux* (art.1.3)		Max 2 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol (II+1C+1S)
Hauteur* des constructions principales* (art.1.4)	Corniche*	Bande d'élévation ou max 6,50m
	Acrotère*	Max 5,80m
	Faîtage*	Bande d'élévation ou max 12,00m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.1.5)		Max 1 (sauf fermes protégées voir art.14)

Article 1.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

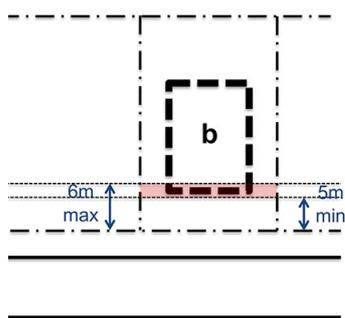
Article 1.1.1. Recul* avant

La façade avant des constructions principales* doit être implantée:

- dans la **bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.
- en respectant un recul* avant de **minimum 5,00m et maximum 6,00m**, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante*), en cas d'absence de construction principale* sur les parcelles* voisines .



Bande d'alignement
(comprise entre les façades antérieures des constructions* existantes de part et d'autre projetées parallèlement à l'axe de la chaussée)



Recul avant des constructions principales*

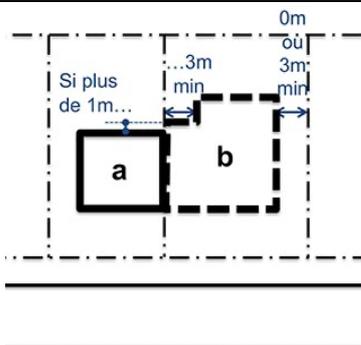
En cas d'absence de construction principale* sur les parcelles voisines

Article 1.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est de :

- minimum **3,00m**.

L'implantation en limite de parcelle* est admise si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture. Les parties non adossées de la construction principale* doivent respecter le recul* latéral minimum de **3,00m**. On entend par « non adossé à la construction principale* » toute construction principale dépassant de plus d'**1,00m** la façade arrière de la construction principale* sise sur la parcelle voisine.

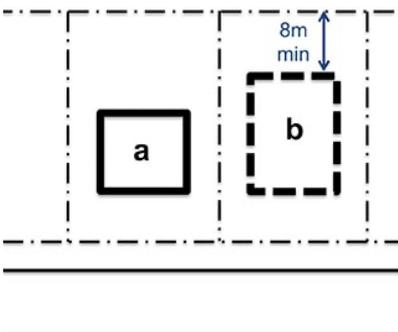


Recul latéral des constructions principales*

Article 1.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est de :

- minimum **8,00m**.

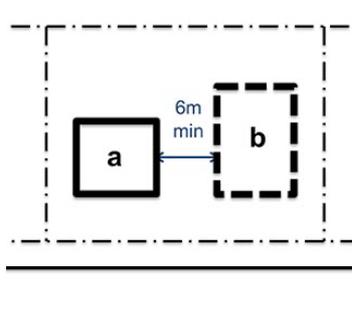


Recul arrière des constructions principales*

Article 1.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de :

- minimum **6,00m**.



Distance entre constructions principales*

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions*.

Article 1.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 1.2.1. Type des constructions*

Les constructions principales* sont de type uni-familial*.

Les constructions principales* peuvent être isolées, jumelées* ou groupées en bande* de maximum **trois** unités.

Les constructions principales* sont interdites en seconde position.

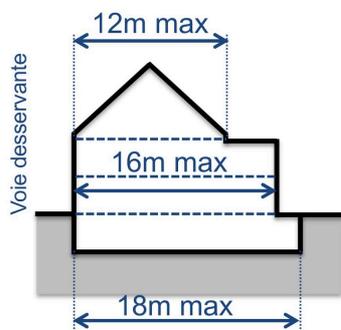
Seuls peuvent être de type différent les constructions* réalisées en exécution de l'article 14 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

Article 1.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- **16,00m** pour les niveaux pleins*
- **12,00m** pour l'étage* sous toit

La profondeur* des constructions principales* en sous-sol* est limitée à **18,00m**.



Profondeur* des constructions principales*

Article 1.2.3. Bande de construction*

Sans objet

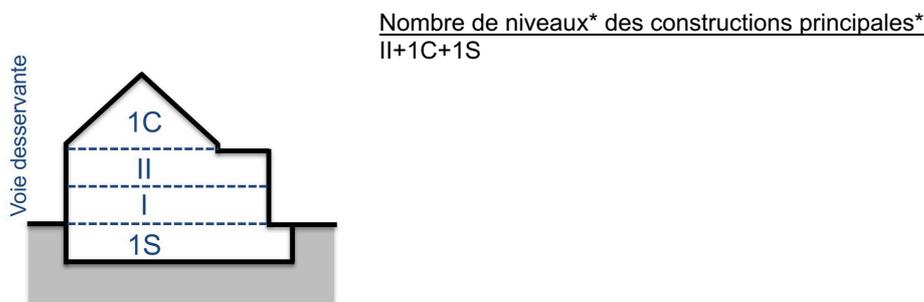
Article 1.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction principale* est de :

- maximum **deux**, soit un rez-de-chaussée* et un étage*.

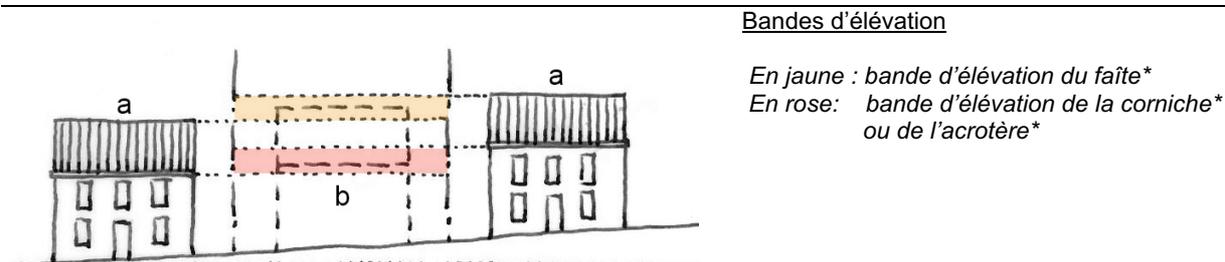
Un seul niveau* supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est admis.



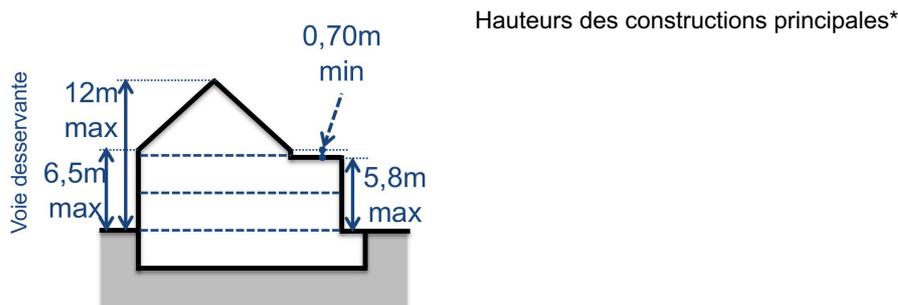
Article 1.4. Hauteurs* des constructions*

En cas de maisons jumelées* ou en bande*, les hauteurs des constructions principales* sont à édifier dans la **bande d'élévation** de corniche*, d'acrotère*, et de faîte* déterminée par les hauteurs de la ou des constructions* voisines.



Dans les autres cas, la hauteur* des constructions principales* est de :

- maximum **6,50m** à la corniche
- maximum **5,80m** à l'acrotère*
- maximum **12,00m** au faitage*
-



La hauteur* des constructions* en cas de dénivellation de l'implantation est définie à l'article 19 des règles communes à l'ensemble des quartiers.

Article 1.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* par parcelle* est de :

- maximum **une**.

Article 2. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE MIX-v » à titre indicatif et non exhaustif

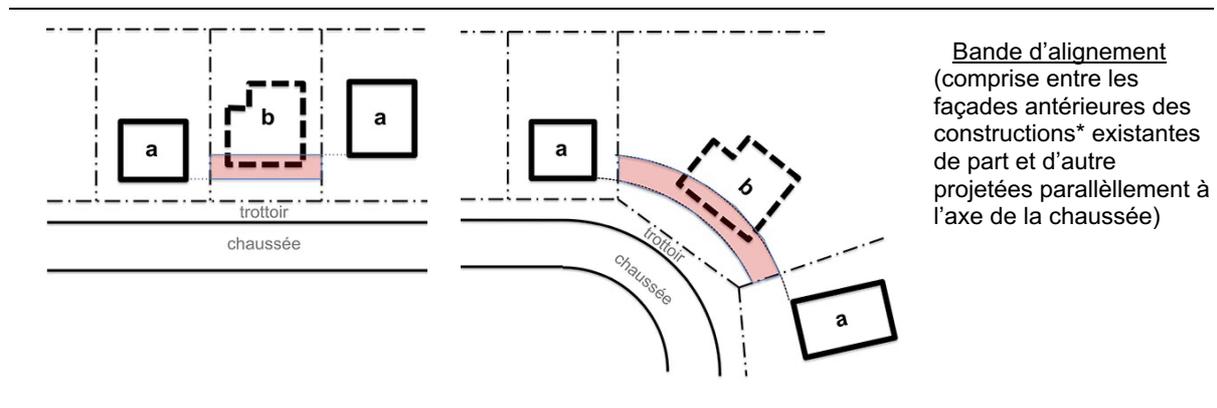
Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE MIX-v »
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.2.1)	Avant (art. 2.1.1)	Bande d'alignement, existant conservé, ou min 5,00m et max 6,00m.
	Latéral (art. 2.1.2)	Min 3,00m (sauf accolé) ou existant conservé
	Arrière (art. 2.1.3)	Min 5,00m
	Distances entre constructions principales* (art. 2.1.4)	Min 6,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art. 2.2)	Typologie (art. 2.2.1)	maisons bi-familiales*: Isolées, jumelées*, maisons unifamiliales*, Isolées, jumelées* ou groupées en bande* 2 ^{ème} position interdite sauf existant conservé
	Profondeur* des constructions principales* (art. 2.2.2)	Niveaux pleins : max 16,00m Etage* sous-toit : max 12,00m Niveaux en sous-sol : max 18,00m
Nombre de niveaux* (art.3.3)		Max 2+ 1 comble* aménagé +1 sous-sol (II+1C+1S)
Hauteur* des constructions principales* (art. 2.4)	Corniche*	Bande d'élévation ou max 7,00m
	Acrotère*	Max 6,30m
	Faîtage*	Bande d'élévation ou max 12,50m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art. 2.5)		Max 2 (sauf fermes protégées voir art.14)

Article 2.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

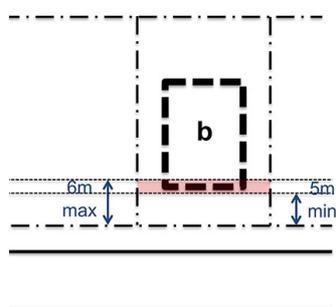
Article 2.1.1. Recul* avant

La façade avant des constructions principales* doit être implantée:

- dans la **bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales* existantes sur les parcelles* voisines, ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale* existante sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.



- en respectant un recul* avant de **minimum 5,00m** et **maximum 6,00m** à calculer par rapport au domaine public (voie desservante*), en cas d'absence de construction principale* sur les parcelles* voisines.



Recul avant des constructions principales*

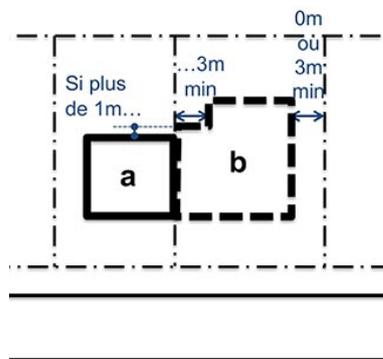
En cas d'absence de construction principale* sur les parcelles* voisines

Article 2.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est de :

- minimum **3,00m**.

L'implantation en limite de parcelle* est admise si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture. Les parties non adossées de la construction principale* doivent respecter le recul* latéral minimum de **3,00m**. On entend par « non adossé à la construction principale* » toute construction principale dépassant de plus d'**1,00m** la façade arrière de la construction principale* sise sur la parcelle voisine.

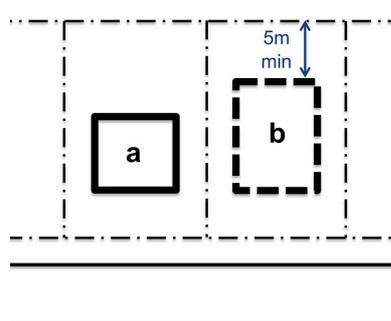


Recul latéral des constructions principales*

Article 2.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est de :

- minimum **5,00m**.

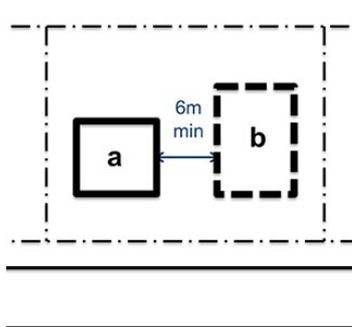


Recul arrière des constructions principales*

Article 2.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de :

- minimum **6,00m**.



Distance entre constructions principales*

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions*.

Article 2.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 2.2.1. Type des constructions*

Les constructions principales* peuvent être :

- isolée, jumelées* ou groupées en bande* pour les maisons unifamiliales*.
- Isolées ou jumelées* pour les maisons bi-familiales* ,

Les constructions principales* sont interdites en seconde position.

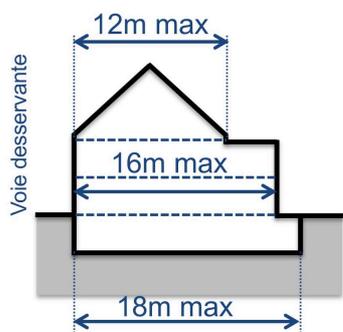
Seuls peuvent être de type différent les constructions* réalisées en exécution de l'article 14 « Changement d'affectation de fermes protégées ».

Article 2.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- **16,00m** pour les niveaux pleins*
- **12,00m** pour l'étage* sous toit

La profondeur* des constructions principales* en sous-sol* est limitée à **18,00m**.



Profondeur* des constructions principales*

Article 2.2.3. Bande de construction*

Sans objet

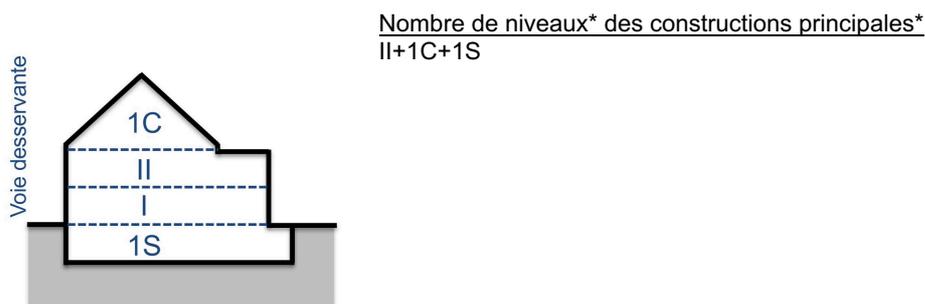
Article 2.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction principale* est de :

- maximum **deux**, soit un rez-de-chaussée* et un étage*.

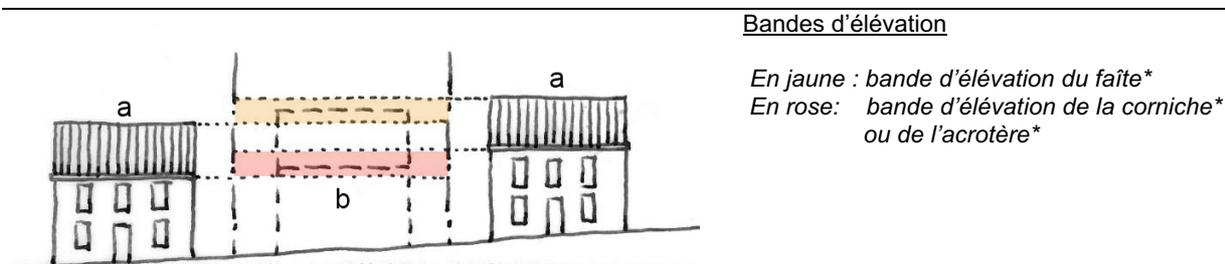
Un seul niveau* supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est admis.



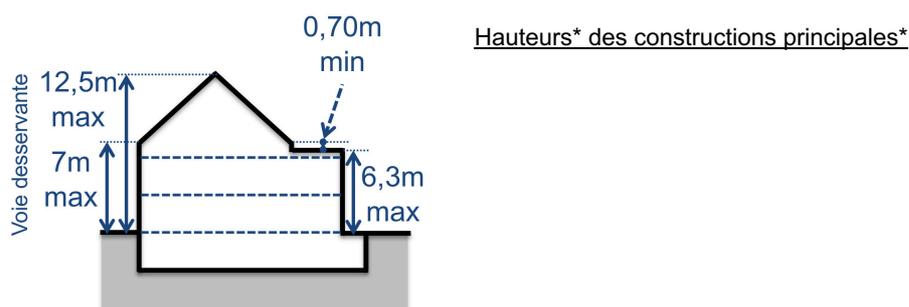
Article 2.4. Hauteurs* des constructions*

En cas de maisons jumelées* ou en bande*, les hauteurs des constructions principales* sont à édifier dans la **bande d'élévation** de corniche*, d'acrotère* et de faîte* déterminée par les hauteurs de la ou des constructions* voisines.



Dans les autres cas la hauteur* des constructions principales* est de :

- maximum **7,00m** à la corniche*
- maximum **6,30m** à l'acrotère*
- maximum **12,50m** au faîtage*



La hauteur* des constructions* en cas de dénivellation de l'implantation est définie à l'article 19 des règles communes à l'ensemble des quartiers.

Article 2.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* par parcelle* est de :

- maximum **deux**, sauf changement d'affectation de fermes protégées suivant article 14.

Article 3. Quartier mixte rural « QE MIX-r »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE MIX-r » à titre indicatif et non exhaustif

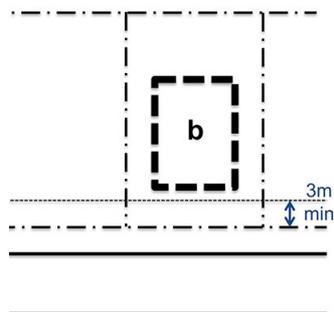
Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE MIX-r »
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.3.1)	Avant (art.3.1.1)	Min 3,00m ou existant conservé.
	Latéral (art.3.1.2)	Min 3,00m (sauf accolé) ou existant conservé
	Arrière (art.3.1.3)	Min 5,00m
	Distances entre constructions principales* (art.3.1.4)	Min 6,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.3.2) et des constructions à usage agricole*	Typologie (art.3.2.1) et prescriptions pour les constructions à usage agricole*	Unifamiliale* Isolée, jumelée* ou groupée en bande Pour construction à usage agricole* (2 ^{ème} position admise + autres prescriptions) voir art.3.2.1
	Profondeur* des constructions principales* (art.3.2.2)	Niveaux pleins : max 16,00m Etage* sous-toit : max 12,00m Niveaux en sous-sol : max 18,00m
Nombre de niveaux* (art.3.3)		Max 2 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol (II+1C+1S)
Hauteur* des constructions principales* (art.3.4)	Corniche*	Bande d'élévation ou max 7,00m
	Acrotère*	Max 6,30m
	Faîtage*	Bande d'élévation ou max 12,50m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.3.5)		Max 1

Article 3.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 3.1.1. Recul* avant

Le recul* avant des constructions principales* est de :

- minimum **3,00m**.



Recul* avant des constructions principales*

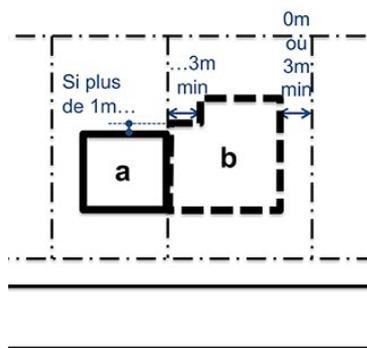
Article 3.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est de :

- minimum **3,00m** et de minimum **8,00m** pour les constructions principales* en seconde position.

L'implantation en limite de parcelle* est admise si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture. Les parties non adossées de la construction principale* doivent respecter le recul* latéral

minimum de **3,00m**. On entend par « non adossé à la construction principale* » toute construction principale dépassant de plus d'**1,00m** la façade arrière de la construction principale* sise sur la parcelle voisine.

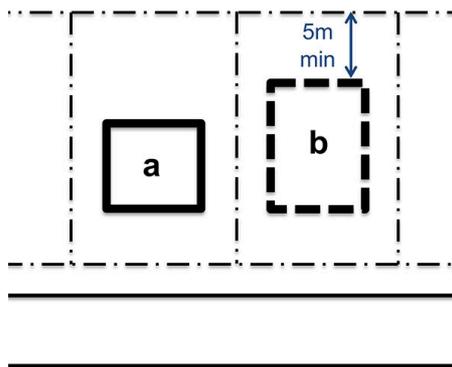


Recul latéral des constructions principales*

Article 3.1.3. Recul* arrière

Le **recul*** arrière des constructions principales* est de :

- minimum **5,00m**.

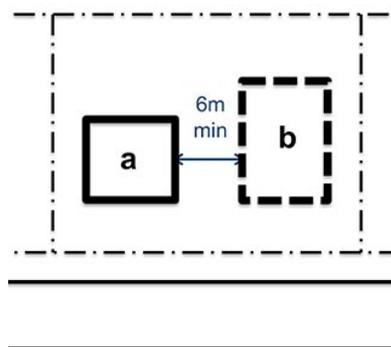


Recul arrière des constructions principales*

Article 3.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de :

- minimum **6,00m**.



Distance entre constructions principales*

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions*.

Article 3.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 3.2.1. Type des constructions*

Les maisons d'habitation sont de type unifamilial* et peuvent être isolées, jumelées* ou groupées en bande*.

Le logement est à inscrire dans les constructions principales*.

Les activités de commerce et d'hébergement touristique comme par exemple les « vacances à la ferme », sont à établir dans les constructions principales*.

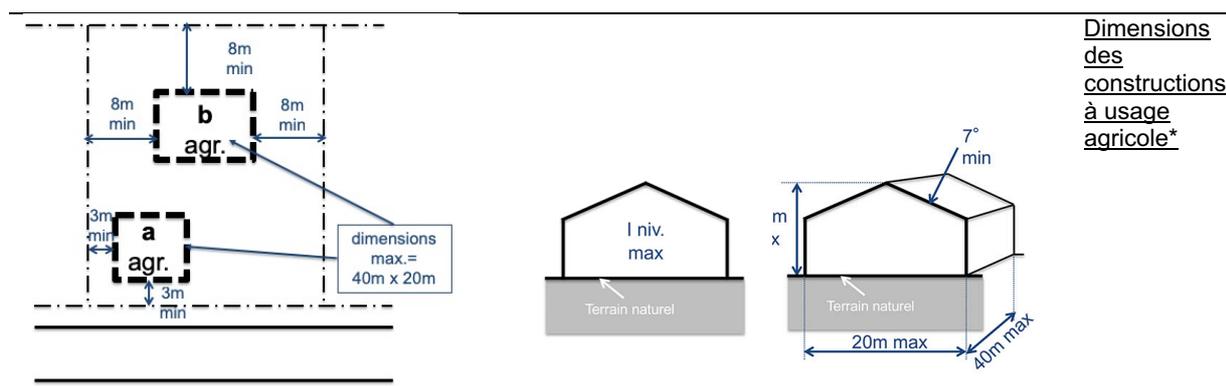
Constructions à usage agricole*

Les constructions à usage agricole* sont admises en seconde position.

Les constructions à usage agricole* peuvent être transformées ou agrandies uniquement pour les besoins de l'exploitation.

Les nouvelles constructions à usage agricole*, leurs transformations* et leurs extensions sont admises aux conditions suivantes :

- par rapport aux limites de parcelle* sise dans le quartier,
 - le recul* avant est de **3,00m**-minimum;
 - le recul* latéral est de **3,00m** minimum, et de **8,00m** minimum pour les constructions* en seconde position ;
 - le recul* arrière est de **5,00m** minimum, et de **8,00m** minimum pour les constructions* en seconde position.



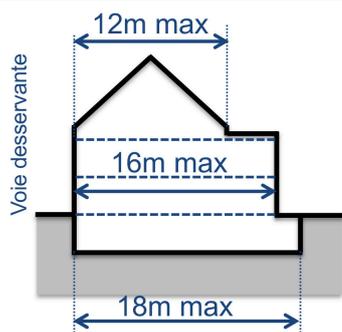
- Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction à usage agricole* est de maximum **un**, soit un rez-de-chaussée* ;
- la hauteur* des constructions à usage agricole* est de **11,50m** maximum au faîte* ; cette hauteur est à calculer à partir du terrain naturel ;
- pour les constructions à usage agricole*, les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes de **7 degrés** au minimum;
- l'emprise au sol d'une construction à usage agricole* ne doit pas dépasser un rectangle de **40,00m** sur **20,00m** ;
- les façades d'une construction à usage agricole* sont à traiter avec les mêmes coloris et matériaux que les façades de la construction principale* ou bien elles sont à habiller de bardage en bois non traité ou de tole limitée aux teintes listées à l'article 16, à l'exception des serres, qui peuvent être translucides ou transparentes pour les besoins des cultures.

Article 3.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- **16,00m** pour les niveaux pleins*
- **12,00m** pour l'étage* sous toit

La profondeur* des constructions principales* en sous-sol* est limitée à **18,00m**.



Profondeur* des constructions principales*

(pour les construction à usage agricole* voir 3.2.1)

La profondeur* des constructions* à usage agricole* est à respecter telle que définie à l'article 3.2.1 ci-dessus.

Article 3.2.3. Bande de construction*

Sans objet

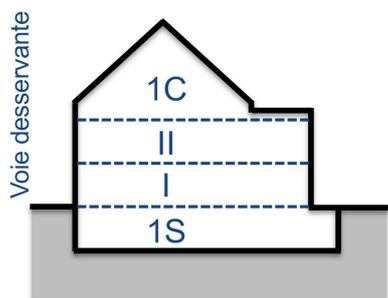
Article 3.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction principale* est de :

- maximum **deux**, soit un rez-de-chaussée* et un étage*.

Un niveau* supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est admis.



Nombre de niveaux* des constructions principales*

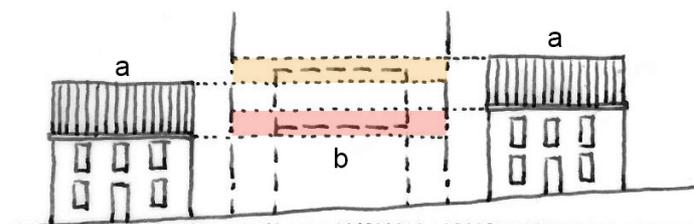
II+1C+1S

(pour les construction à usage agricole* voir 3.2.1)

Le nombre de niveaux* des constructions* à usage agricole* est à respecter tel que défini à l'article 3.2.1 ci-dessus.

Article 3.4. Hauteurs* des constructions*

En cas de maisons jumelées* ou en bande*, les hauteurs des constructions principales* sont à édifier dans la **bande d'élévation** de corniche*, d'acrotère* et de faîte* déterminée par les hauteurs de la ou des constructions* voisines.



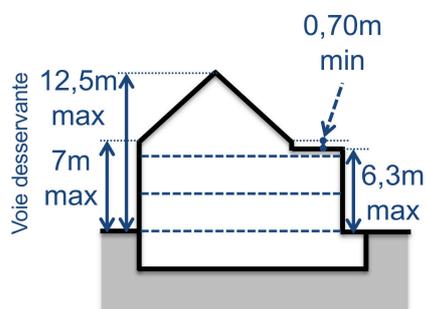
Bandes d'élévation

*En jaune : bande d'élévation du faîte**

En rose: bande d'élévation de la corniche ou de l'acrotère**

Dans les autres cas, la hauteur* des constructions principales* est de :

- maximum **7,00m** à la corniche*
- maximum **6,30m** à l'acrotère*
- maximum **12,50m** au faîtage*.



Hauteurs* des constructions principales*

(pour les construction à usage agricole* voir 3.2.1)

La hauteur* des constructions* à usage agricole* est à respecter telle que définie à l'article 3.2.1 ci-dessus.

La hauteur* des constructions* en cas de dénivellation de l'implantation est définie à l'article 19 des règles communes à l'ensemble des quartiers.

Article 3.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* par parcelle* est de :

- maximum **une**.

Article 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP»

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE BEP » à titre indicatif et non exhaustif

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE BEP »
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.4.1)	Reculs* avant, latéral et arrière (art. 4.1.1)	En fonction des besoins
	Distance entre constructions principales* (art. 4.1.2)	/
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art. 4.2)	Typologie (art. 4.2.1)	En fonction des besoins
	Profondeur* des constructions principales* (art. 4.2.2)	En fonction des besoins Garantir une intégration harmonieuse des bâtiments avec environnement proche
Nombre de niveaux* (art. 4.3)		En fonction des besoins
Hauteur* des constructions principales* (art. 4.4)	Corniche*	En fonction des besoins
	Acrotère*	En fonction des besoins
	Faîtage*	En fonction des besoins
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art. 4.5)		En fonction des besoins

Article 4.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 4.1.1. Reculs* avant, latéral et arrière

Les reculs* avant, latéraux et arrière des constructions principales* sont définis en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser.

Article 4.1.2. Distances à observer entre les constructions*

Sans objet.

Article 4.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 4.2.1. Type de constructions*

Les constructions* peuvent être implantées librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser.

Article 4.2.2. Profondeur* des constructions principales* hors-sol et sous-sol*

La profondeur* des constructions principales* est définie librement 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.

Article 4.2.3. Bande de construction*

Sans objet

Article 4.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* est défini librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

Article 4.4. Hauteurs* des constructions*

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

Article 4.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Le nombre d'unités de logement* est défini en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser.

Article 4.6. Emplacements de stationnement

L'aménagement d'emplacements de stationnement doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* et aménagements projetées dans leur espace bâti proche.

Article 5. Quartier d'activités économiques communal-1 «QE ECO-c1»

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE ECO-c1 » à titre indicatif et non exhaustif

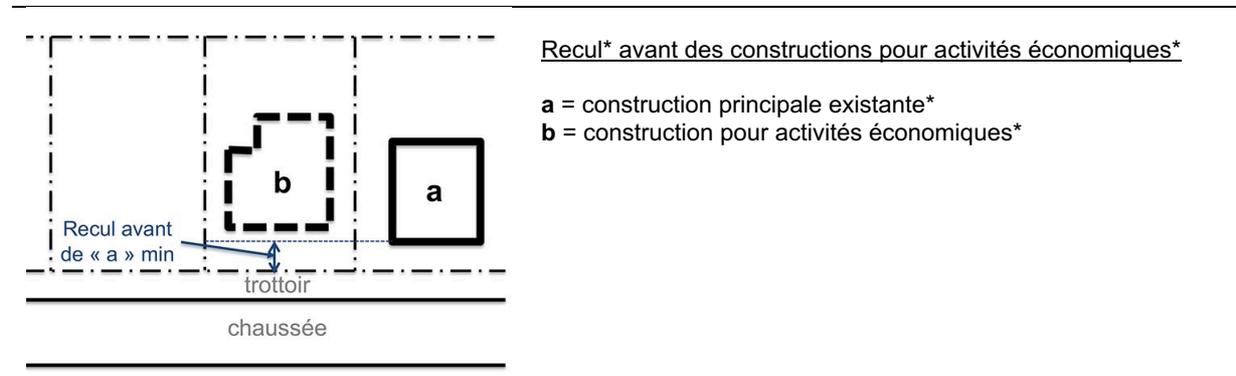
Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE ECO-c1 »
Reculs* des constructions pour activités économiques * par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.5.1)	Avant (art.5.1.1)	Min recul avant des constructions existantes sur parcelle voisine
	Latéral (art.5.1.2)	Min 3,00m
	Arrière (art.5.1.3) ou sur limite de quartier ou de zone	Min 5,00m
	Distances entre constructions pour activités économiques * (art.5.1.4)	Min 5,00m (sauf accolé)
Type et disposition des constructions pour activités économiques * hors sol et sous-sol* (art.5.2)	Typologie (art.5.2.1)	Emprise max=20,00m x 40,00m 2 ^{ème} position admise
	Profondeur* des constructions pour activités économiques * (art.5.2.2)	Max 22,00m
Nombre de niveaux* (art.5.3)		Max 3 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol (III+1C+1S)
Hauteur* des constructions pour activités économiques * (art.5.4)	Corniche*	Max 7,00m
	Acrotère*	Max 12,50m
	Faîtage*	Max 12,50m
Nombre d'unités de logement*de service par parcelle* (art.5.5)		Max 1 logement de service

Article 5.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 5.1.1. Recul* avant

Le recul* avant des constructions pour activités économiques * est:

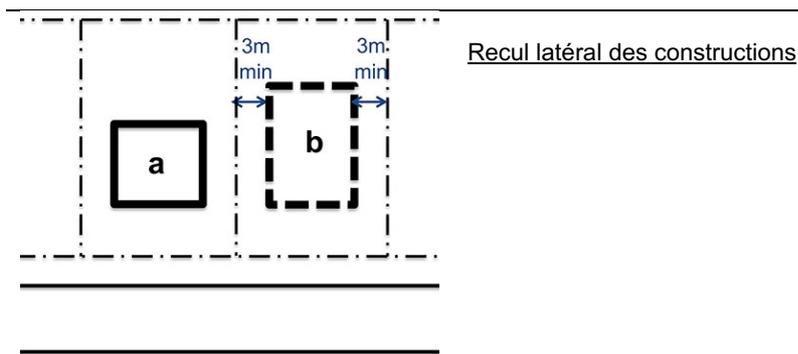
- au minimum égal au recul avant des constructions principales* existantes sur l'une des parcelles voisines.



Article 5.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions pour activités économiques * est de :

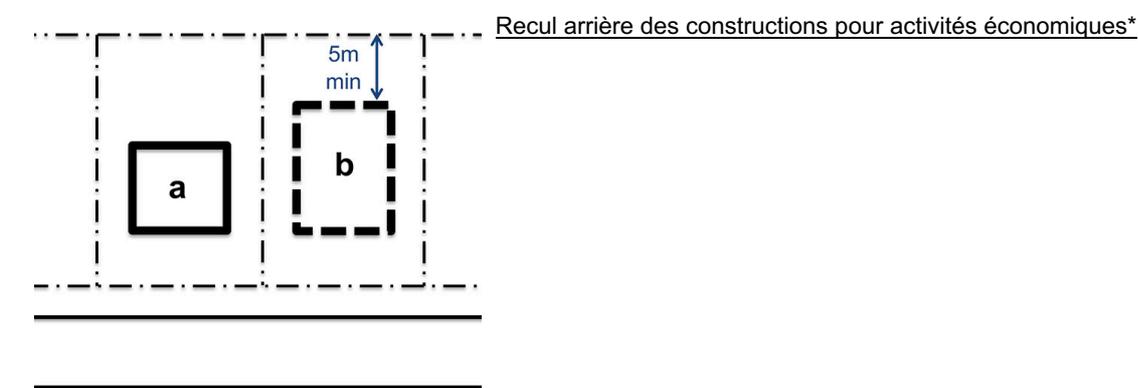
- minimum **3,00m**



Article 5.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière des constructions pour activités économiques* est de:

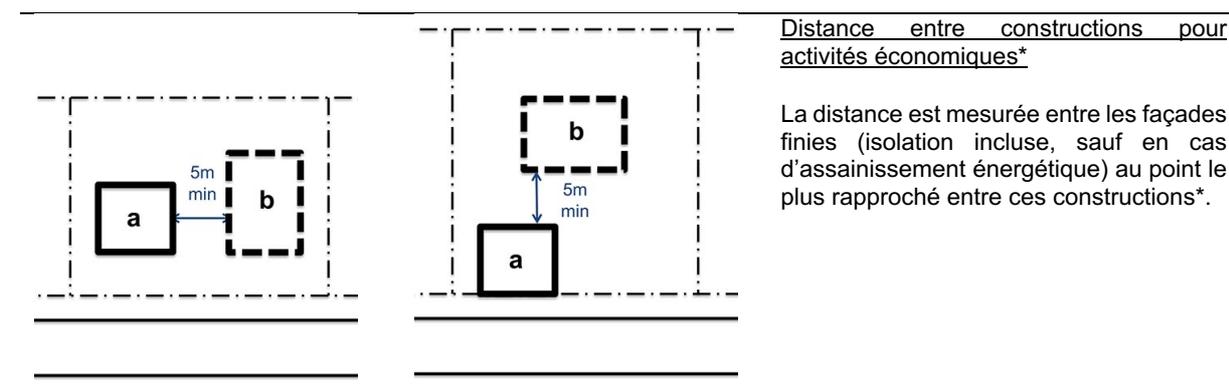
- minimum 5,00m



Article 5.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance entre constructions pour activités économiques* non accolées sises sur une même parcelle* est de :

- minimum 5,00m.



Article 5.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

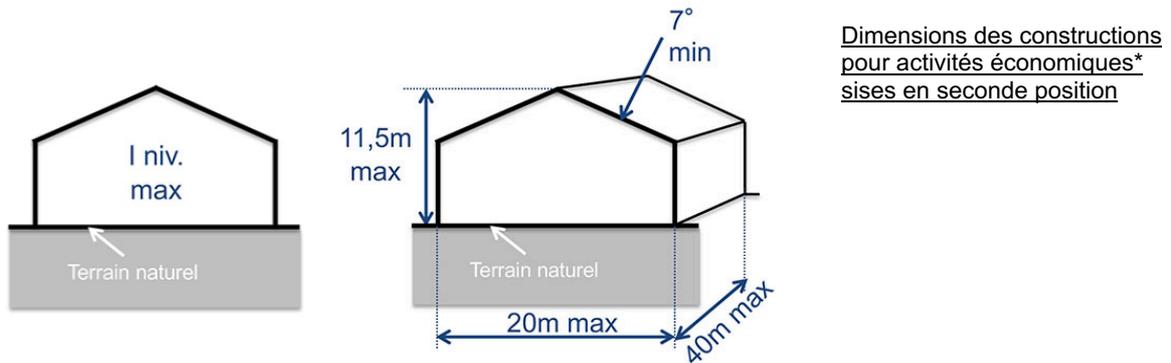
Article 5.2.1. Type des constructions*

Les constructions pour activités économiques* sont admises en seconde position.

Constructions pour activités économiques * sises en seconde position

Les constructions pour activités économiques * sises en seconde position, sont soumises aux prescriptions ci-après sont:

- le recul arrière mentionné à l'article 5.1.3 est à respecter par rapport à toute limite de quartier et/ou de zone.
- Le nombre de niveaux* pleins* est de maximum **un**, soit un rez-de-chaussée*
- la hauteur* maximale est de **11,50m** maximum au faite* ; cette hauteur est à calculer à partir du terrain naturel.

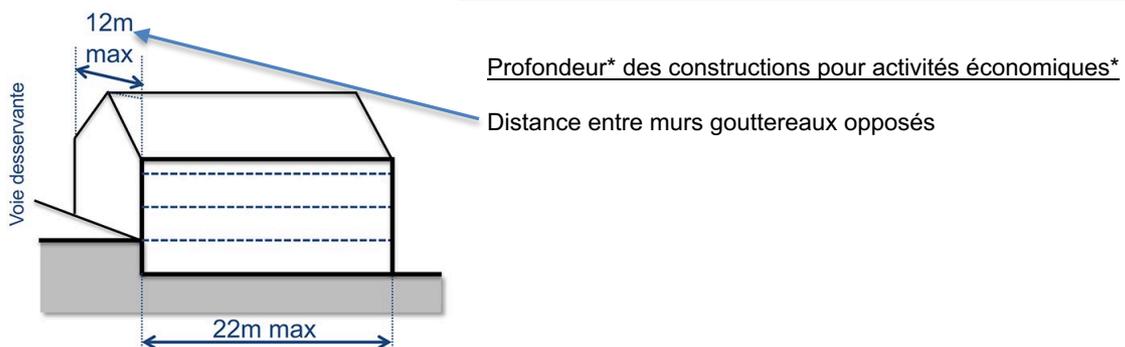


- les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes de **7 degrés** au minimum;
- l'emprise au sol ne doit pas dépasser un rectangle de **40,00m** sur **20,00m** ;
- les façades sont à traiter avec les mêmes coloris et matériaux que les façades de la construction principale* ou bien elles sont à habiller de bardage en bois non traité ou de tole limitée aux teintes listées à l'article 16.

Article 5.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions pour activités économiques* hors-sol et sous-sol est limitée à :

- **22,00m** sans que la distance hors œuvre entre les murs gouttereaux opposés ne dépasse **12,00m**.



Article 5.2.3. Bande de construction*

Sans objet

Article 5.3. Nombre de niveaux*

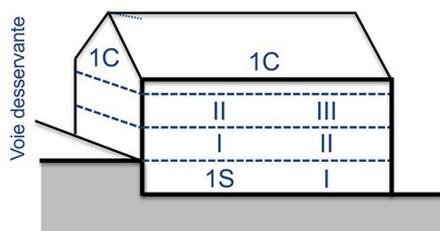
Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction pour activités économiques* est de :

- maximum **trois**, soit un rez-de-chaussée* et deux étages.

Un niveau* supplémentaire peut être aménagé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est admis à la seule condition qu'il soit surplombé au maximum deux niveaux pleins et d'un étage aménagé sous combles*.

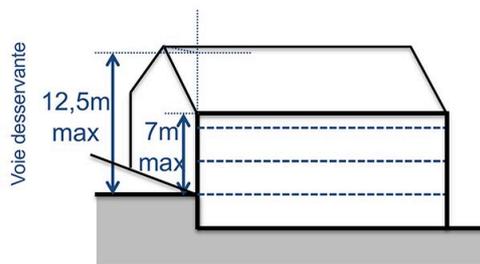
Nombre de niveaux* des constructions pour activités économiques*



Article 5.4. Hauteurs* des constructions*

La hauteur* des constructions principales* est de :

- maximum **7,00m** à la corniche*
- maximum **12,50m** à l'acrotère*
- maximum **12,50m** au faîtage*



Hauteurs* des constructions pour activités économiques*

La hauteur* des constructions* en cas de dénivellation de l'implantation est définie à l'article 19 des règles communes à l'ensemble des quartiers.

Article 5.5. Nombre d'unités de logement*

Le logement* est interdit dans le quartier.

Seul le logement **de service** est admis avec un nombre d'unités par parcelle* de :

- maximum **un**.

Article 6. Quartier de sports et loisirs - camping « QE REC-1 »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE REC-1 » à titre indicatif et non exhaustif

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE REC-1 »
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.6.1)	Avant (art.6.1.1)	Min 2,00m
	Latéral (art.6.1.2)	Min 3,00m
	Arrière (art.6.1.3)	Min 5,00m
	Distances entre constructions principales* (art.6.1.4)	Min 6,00m
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.6.2)	Typologie (art.6.2.1)	Isolées ou groupées
	Profondeur* des constructions principales* (art.6.2.2)	Max 12,00m
	Bande de construction* (art.6.2.3)	Bande : en fonction des besoins surf. max= 30,00m ²
Nombre de niveaux* (art.6.3)		<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions accueillant le logement de service: Max. 1 + 1 comble* aménagé ou 1 étage en retrait + 1 sous-sol (I+1C ou 1R +1S) • Pour les autres constructions : Max. 1 (I)
Hauteur* des constructions principales * (art.6.4)	Corniche*	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions accueillant le logement de service: Max. 9,00m par rapport au niveau naturel du terrain • Pour les autres constructions : Max. 4,00m par rapport au niveau naturel du terrain
	Acrotère*	
	Faîtage*	
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.6.5)		• Logement* de service : Max. 1
Emplacements de stationnement (art.6.6)		Possible à l'extérieur des constructions

Article 6.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 6.1.1. Recul* avant des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées avec un recul* avant de **2,00m** minimum.



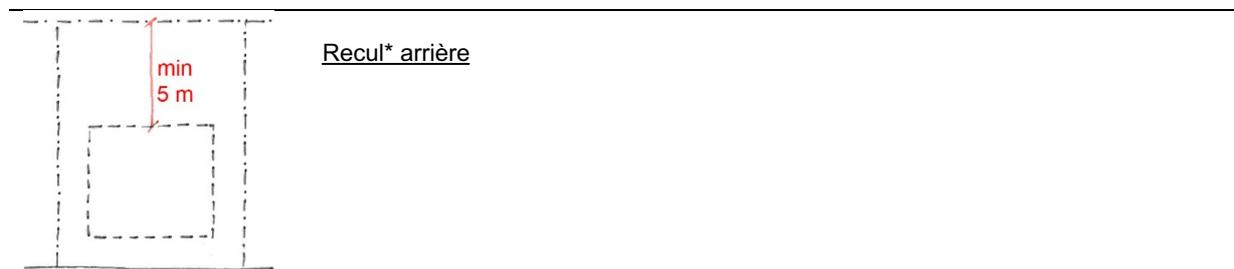
Article 6.1.2. Recul* latéral des constructions*

Les constructions principales* doivent être implantées avec un recul* latéral de **3,00m** minimum.



Article 6.1.3. Recul* arrière des constructions

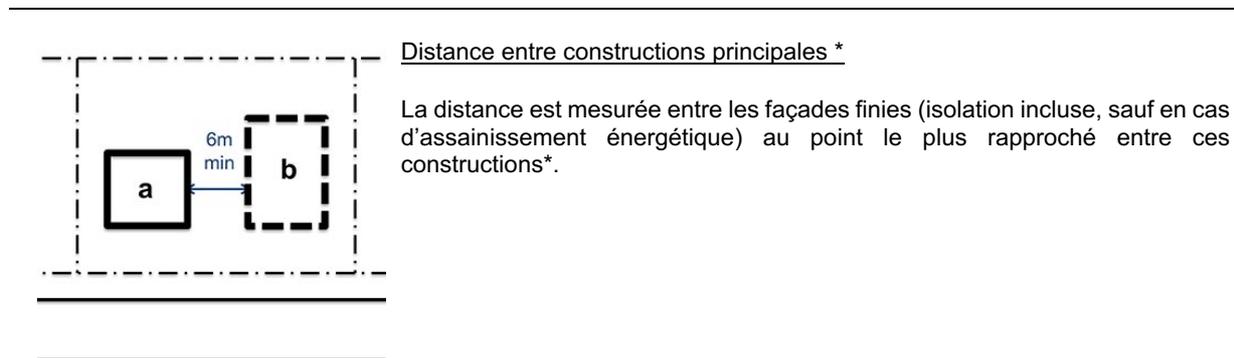
Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de **5,00m** minimum.



Article 6.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance réglementaire entre constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle* est de :

- minimum **six** mètres.



Article 6.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 6.2.1. Type des constructions*

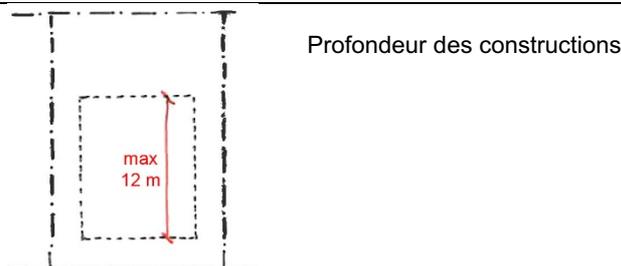
Les constructions principales* admises dans ce quartier sont :

- le logement de service : destiné à la personne dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer son bon fonctionnement
- les autres constructions : destinées à l'hébergement touristique (bloc sanitaire, restaurant, salles polyvalentes, pavillons à louer, etc)

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Article 6.2.2. Profondeur* des constructions*

Sans préjudice des dispositions de la partie écrite du PAG pour la zone REC-1, la profondeur* maximale des constructions principales* est de **12,00m**.



Article 6.2.3. Bande de construction* et surface maximale

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins.

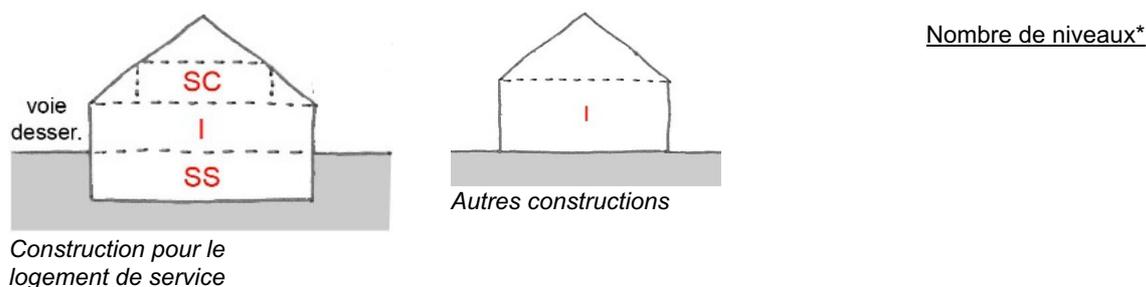
Les constructions principales* destinées à l'hébergement touristique, telles que pavillon à louer, sont limitées à une surface d'emprise au sol maximale de **30,00m²**. Elles doivent être démontables ou transportables.

Article 6.3. Nombre de niveaux*

Pour la construction* accueillant le logement* de service :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de **un** au maximum ;
- **un** niveau* supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique*.
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de **un**.

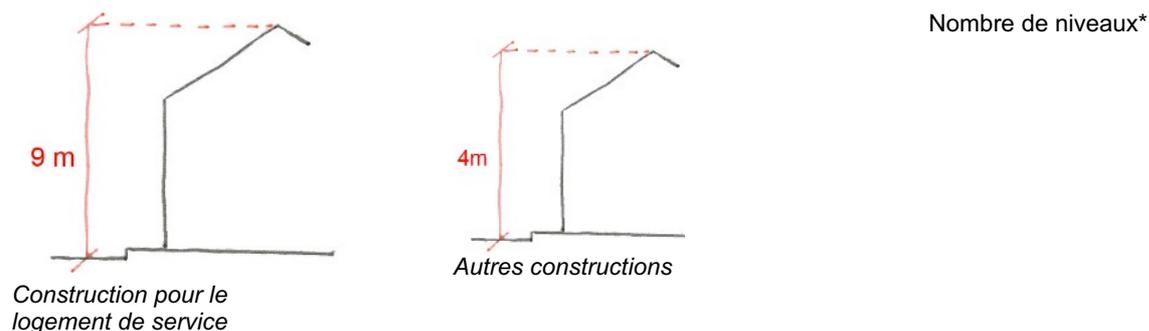
Pour les autres constructions*, le nombre de niveaux* est limité à **un**.



Article 6.4. Hauteurs* des constructions*

La construction* accueillant le logement* de service doit présenter une hauteur de **9,00m** maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les autres constructions* doivent présenter une hauteur de **4,00m** maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau naturel du terrain*.



Article 6.5. Nombre d'unités de logement*

Sans objet : Seul un logement de service est autorisé

Article 6.6. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les stationnements requis sont à aménager sur les terrains inscrits dans le quartier existant QE REC-1 « Quartier de sports et loisirs - camping ».

Les emplacements de stationnement en surface doivent être aménagés de manière perméable*.

Article 7. Quartier de sports et loisirs – résidences secondaires « QE REC-2 »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE REC-2 » à titre indicatif et non exhaustif

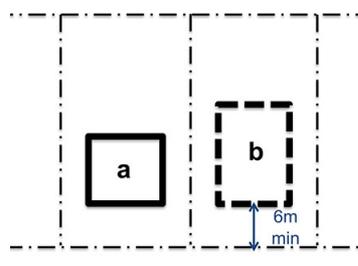
Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE REC-2 »
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.7.1)	Avant (art.7.1.1)	Min. 6,00m
	Latéral (art.7.1.2)	Min. 3,00m
	Arrière (art.7.1.3)	Min. 10,00m
	Distances entre constructions principales* (art.7.1.4)	Min. 6,00m
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art.7.2)	Typologie (art.7.2.1)	COS* max: 0,2 SCB* max= 100m ² par unité de logement : Interprétation contemporaine de la typologie de l'Œsling
	Profondeur* des constructions principales* (art.7.2.2)	Max 10,00m
Nombre de niveaux* (art.7.3)		Max 1 + 1 comble* aménagé + 1 sous-sol (I+1C+1S)
Hauteur* max des constructions principales* (art.7.4)	Corniche*	Max 3,50m
	Acrotère*	Max 3,50m
	Façage*	Max 7,00m
Nombre d'unités de logement* par bâtiment (art.7.5)		Max. 1

Article 7.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 7.1.1. Recul* avant

Le recul* avant des constructions principales* est de :

- minimum **6,00m**.



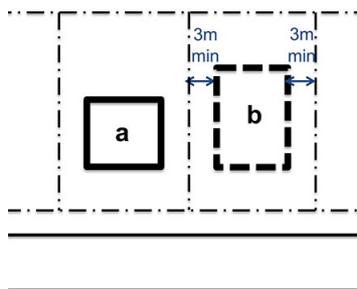
Recul avant des constructions principales*

Article 7.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est de :

- minimum **3,00m**.

Recul latéral des constructions principales*

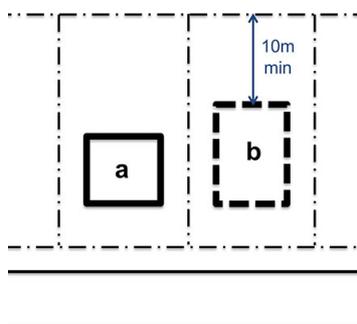


Article 7.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est de :

- minimum **10,00m**.

Recul arrière des constructions principales*

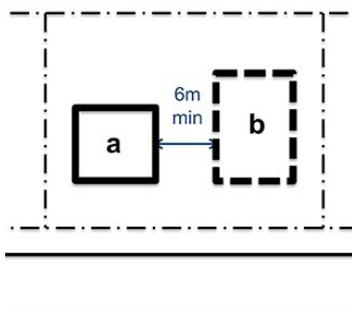


Article 7.1.4. Distances à observer entre les constructions*

La distance entre les constructions principales* non accolées sises sur une même parcelle est de :

- minimum **6,00m**.

Distance entre constructions principales*



La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

Article 7.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 7.2.1. Type des constructions*

Les constructions principales* peuvent être de type isolé.

Les constructions principales* sont interdites en seconde position.

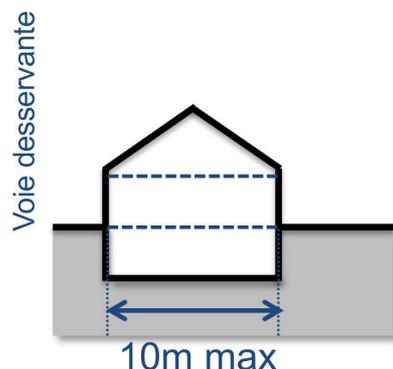
La surface d'emprise au sol* des constructions principales* (au niveau du terrain naturel) est limitée à **0,2** fois la surface de terrain à bâtir net* de la parcelle*, ou de la partie de parcelle*, sise dans le quartier.

La surface construite brute* des unités de logement est limitée à **100,00m²** par unité.

Article 7.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol et sous-sol est limitée à :

- 10,00m.



Profondeur* des constructions principales*

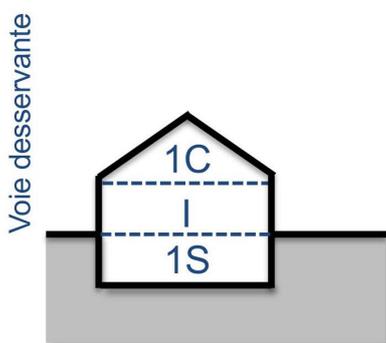
Article 7.2.3. Bande de construction*

Sans objet

Article 7.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* pour une construction principale* est de :

- maximum un, soit un rez-de-chaussée*.



Nombre de niveaux*

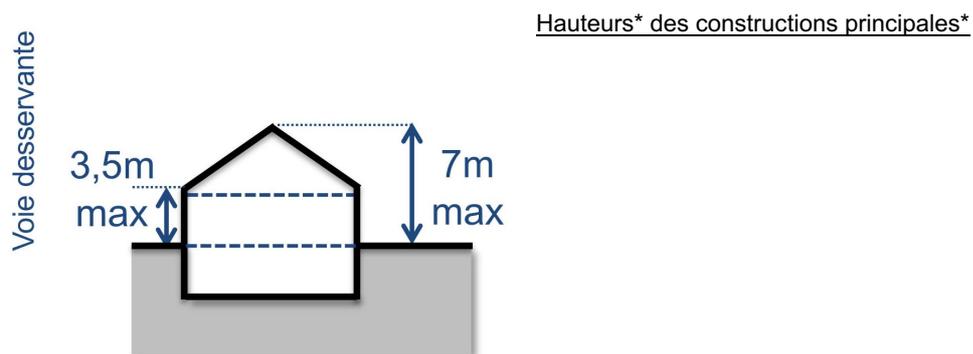
Un seul niveau* supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est admis.

Article 7.4. Hauteurs* des constructions*

La hauteur* des constructions principales* est de :

- maximum 3,50m à la corniche* ou à l'acrotère*
- maximum 7,00m au faîtage*



La hauteur* des constructions* en cas de dénivellation de l'implantation est définie à l'article 19 des règles communes à l'ensemble des quartiers.

Article 7.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* par bâtiment est de :

- maximum **une**.

Article 8. Quartier de sports et loisirs – aires de récréation « QE REC-3 »

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE REC-3 » à titre indicatif et non exhaustif

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE REC-3 »
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.8.1)	Avant (art.8.1.1)	En fonction des besoins
	Latéral (art.8.1.1)	
	Arrière (art.8.1.1)	
	Distances entre constructions(art.8.1.2)	En fonction des besoins
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol* (art.8.2)	Typologie (art.8.2.1)	En fonction des besoins
	Profondeur* des constructions (art.8.2.2)	En fonction des besoins
Nombre de niveaux* (art.8.3)		En fonction des besoins
Hauteur* des constructions (art.8.4)	Corniche*	En fonction des besoins
	Acrotère*	En fonction des besoins
	Faîtage*	En fonction des besoins
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.8.5)		En fonction des besoins

Article 8.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 8.1.1. Reculs* avant, latéral et arrière

Les reculs* avant, latéraux et arrière des constructions et installations hors sol sont définis en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 8.1.2. Distances à observer entre les constructions*

Les distances entre les constructions sont définies en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 8.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 8.2.1. Type des constructions*

Les constructions et installations peuvent être implantées librement en fonction des besoins des activités de sports, de loisirs et de récréation.

Article 8.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions est définie en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 8.2.3. Bande de construction*

Sans objet

Article 8.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* est défini en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 8.4. Hauteurs* des constructions*

La hauteur* des constructions* est définie en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 8.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logements est défini en fonction des besoins des installations de sports et loisirs et des aires de récréation à réaliser.

Article 9. Quartier du château « QE SPEC-château»

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE REC-3 » à titre indicatif et non exhaustif

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE SPEC-château»
Reculs* des constructions principales* par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions principales* (art.9.1)	Avant (art. 9.1.1)	En fonction des besoins
	Latéral (art. 9.1.1)	En fonction des besoins
	Arrière (art. 9.1.1)	En fonction des besoins
	Distances entre constructions principales* (art. 9.1.1)	En fonction des besoins
Type et disposition des constructions principales* hors sol et sous-sol* (art. 9.2)	Typologie (art. 9.2.1)	En fonction des besoins
	Profondeur* des constructions principales* (art. 9.2.2)	En fonction des besoins
Nombre de niveaux* (art.9.3)		En fonction des besoins
Hauteur* des constructions principales* (art.9.4)	Point le plus haut	En fonction des besoins
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.9.5)		Existant

Article 9.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Article 9.1.1. Reculs* avant, latéral et arrière et distances à observer entre les constructions*

Les reculs* avant, latéraux et arrière des constructions principales* ainsi que les distances entre les constructions principales* sont définis en fonction des besoins du château.

Article 9.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Article 9.2.1. Type des constructions*

Le type des constructions principales* est défini en fonction des besoins du château.

Article 9.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* est définie en fonction des besoins du château.

Article 9.2.3. Bande de construction*

Sans objet

Article 9.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux* pleins* des constructions principales* est défini en fonction des besoins du château.

Article 9.4. Hauteurs* des constructions*

La hauteur* des constructions principales* au point le plus haut est définie en fonction des besoins du château.

Article 9.5. Nombre d'unités de logement*

Seul l'existant est admis.

Article 10. Quartier de jardins familiaux « QE JAR»

Tableau : Résumé des prescriptions du quartier « QE JAR » à titre indicatif et non exhaustif

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE SPEC-château»
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.10.1)	Avant (art. 10.1)	Max. accolé sur une limite Min. recul 1,00 m sur les autres
	Latéral (art. 10.1)	
	Arrière (art. 10.1)	
	Distances entre constructions (art. 10.1)	
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol* (art. 10.2)		constructions légères*, max. 12,00 m ²
Nombre de niveaux* (art.10.3)		max. 1, pas de sous-sol
Hauteur* des constructions (art.10.4)		max. 3,00 m
Nombre d'unités de logement* par parcelle* (art.10.5)		interdit

Article 10.1. Recul* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*

Toute construction* peut être accolée sur au plus une des limites de parcelle* ou de lot* et respecter un recul* minimum d'**1,00m** par rapport aux autres limites.

Article 10.2. Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol*

Les constructions légères* sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin pour la partie de parcelle sise dans le quartier « QE JAR ». La surface d'emprise au sol* de l'abri ne peut pas dépasser **12,00m²**.

Article 10.3. Nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux pleins* hors-sol est limité à **un**.
Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Article 10.4. Hauteurs* des constructions*

La hauteur à la corniche* et au faîtage*, ou à l'acrotère*, des constructions* ne peut excéder **3,00m**.

Article 10.5. Nombre d'unités de logement*

Le logement est interdit.

Titre 2 - Règles communes à l'ensemble des quartiers existants

Sommaire des règles communes :

Article 11	Emplacements de stationnement
Article 12	Aménagement des marges de reculement
Article 13	Dépendances*
Article 14	Changement d'affectation de fermes protégées
Article 15	Saillies sur les alignements de façades
Article 16	Aspects des constructions* et intégration dans leur environnement
Article 17	Combles*
Article 18	Toitures
Article 19	Dénivellation de l'implantation d'une construction*
Article 20	Chambres meublées et logement intégré*
Article 21	Constructions* existantes
Article 22	Autorisation de lotissement*
Article 23	Dérogations

Article 11. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement minimal est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Le stationnement requis est à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle il se rapporte et aux frais du propriétaire. Les accès au garage ne sont pas à considérer comme emplacement de stationnement.

Les places de stationnement font partie intégrante d'une propriété ou d'un logement* et ne peuvent être vendues séparément du logement* concerné.

En cas de création de nouveaux logements dans l'existant et lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété, et en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées, le Conseil Communal décide s'il peut être dérogé au nombre de places requises moyennant, à titre de compensation, une taxe dont le montant est défini par le règlement-taxe de la commune de Tandel en vigueur.

Article 12. Aménagement des marges de reculement

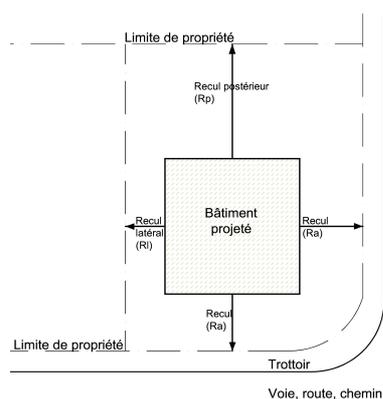
Façade oblique

Au point le plus rapproché, le recul* des constructions principales* ne peut pas être inférieur au recul suivant prescription du quartier correspondant moins **1,00m** sans être inférieur à **2,00m**.

Angles de rue

Pour les constructions* érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées si elles s'avèrent indispensables à la sécurité de la circulation.

Les constructions* doivent observer au moins une distance équivalente au recul avant (Ra) de toutes les voies publiques.

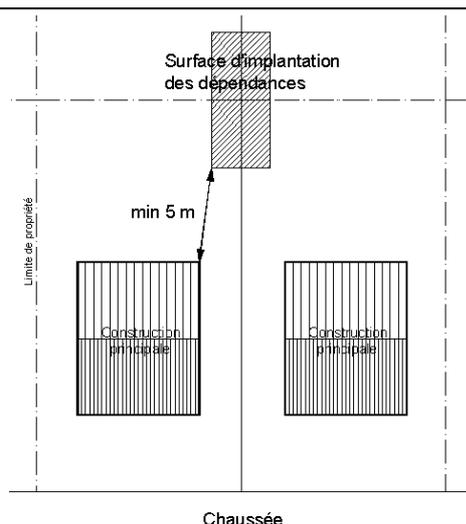
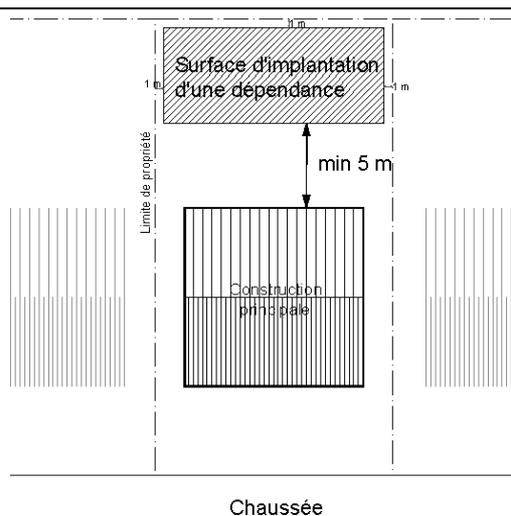


Angles de rue

Article 13. Dépendances*

Le bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.

- La superficie des dépendances* est calculée sur base de la surface totale de la parcelle*, soit **4,00m²** par are, sans dépasser une superficie totale de **30,00m²**.
- La hauteur* à la corniche* des dépendances* est limitée à **3,00m** et la hauteur* à la faitière est limitée à **5,75m**.
- Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances* doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.
- Les dépendances* doivent se trouver à une distance d'au moins **1,00m** des limites latérales et postérieures de la parcelle*. Un abri de jardin pourra être jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine, et dès lors, n'accuser aucun recul sur la limite latérale ou arrière en question.
- L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de **5,00m** au moins, conformément aux croquis ci-dessous.



Reculs des dépendances

- La dépendance* (non souterraine) sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction.
- La toiture d'une dépendance* souterraine est à recouvrir d'une couche de terre végétale **d'au moins 0,50m** d'épaisseur sur la partie enterrée.

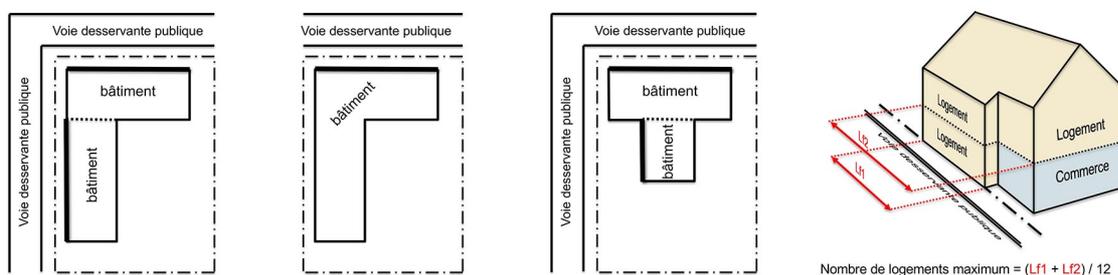
Article 14. Changement d'affectation de fermes protégées

On entend par « ferme protégée » tout ensemble bâti à caractère rural comprenant des éléments protégés inscrits au PAG comme « construction* à protéger » et/ou « alignement d'une construction* existante à préserver » et organisés autour d'une cour.

On entend par « cour » tout espace libre privé cadré sur deux côtés au moins par des bâtiments et identifiables comme espace séparé de l'espace public de desserte, et intégralement intégrée au secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit ».

Tout changement d'affectation d'une ferme protégée est soumis aux prescriptions suivantes :

- Le changement d'affectation ne doit pas limiter l'utilisation rationnelle du sol, ni l'accessibilité, la fonctionnalité et l'habitabilité des constructions* de l'ensemble bâti y compris des constructions qui ne sont pas modifiées. En cas de lotissement* voir article 22.
- Le nombre de logements* ne doit pas dépasser la longueur de façade d'étage plein* destiné au logement* sur la voie desservante* publique*, exprimée en mètres linéaires, divisée par **12** (douze). Une seule façade est à considérer par corps de bâtiment.



- Le nombre obtenu est arrondi à l'entier supérieur.
- Le nombre d'appartements de type studio est limité à **25%** du nombre de logements*
- **Deux** logements* au maximum sont admis dans le corps de logis principal,
- Les bâtiments existants en seconde position peuvent être destinés au séjour prolongé de personnes s'ils sont inscrits au PAG comme « construction* à protéger » et/ou s'ils présentent un « alignement d'une construction* existante à préserver ».
- En cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en seconde position et inscrit au PAG comme « alignement d'une construction* existante à préserver », si les reculs préconisés par le quartier existant d'implantation ne peuvent pas être respectés, la reconstruction ne pourra pas dépasser l'emprise du bâtiment existant qu'il remplace.
- La cour doit servir d'accès commun et/ou d'espace commun à tous les logements* qu'elle dessert
- La cour ne doit pas être divisée matériellement et doit constituer un espace commun d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le stationnement souterrain est interdit, sauf s'il existe un accès de plain pied.
- Les emplacements de stationnement requis pour l'ensemble des logements* doivent être en majorité collectifs et couverts. Ils peuvent être réalisés dans des appentis existants, même si ces derniers ne sont pas fermés sur toutes les faces. Ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. Dans la façade, **une** seule porte d'accès au garage est admise pour l'ensemble des emplacements fermés.
- Les emplacements visiteurs et pour personnes à mobilité réduite sont admis dans la cour commune avec un maximum de **trois** emplacements au total.
- Chaque logement* doit recevoir un éclairage naturel d'au moins **deux** directions différentes.

Ces prescriptions priment en cas de contradiction avec les prescriptions du quartier concerné.

Article 15. Saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons*, marquises, enseignes publicitaires, éclairages.

Elles sont admises aux conditions suivantes:

- a) Les escaliers extérieurs et rampes peuvent avoir une saillie maximale de **1,20m**.
- b) Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie maximale de **0,50m** sur l'alignement de façade.
- c) Les balcons et avant-corps ne peuvent pas empiéter sur le domaine public
- d) Les saillies doivent respecter un recul* au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf en cas de remise parallèle des demandes d'autorisation de construire. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur* de construction admissible.

Ces parties saillantes sont considérées comme des surfaces non closes.

Article 16. Aspect des constructions* et intégration dans leur environnement

Toute construction* nouvelle ou transformation* d'une construction* existante doit veiller à la préservation des vues sur le paysage depuis l'espace public et les constructions* voisines, et offrir une bonne intégration urbanistique et paysagère dans son environnement (morphologie de la toiture, matériaux et tons de façades et toiture, etc.).

Les balcons*, terrasses* et loggias* doivent respecter tous les reculs* prescrits pour la construction principale*.

Les balcons* sont interdits sur les façades donnant sur la voie desservante* publique*.

Dans les quartiers existants inscrits au PAG « secteur et élément protégé d'intérêt communal de type environnement construit » la largeur cumulée des portes de garage de chaque façade ne doit pas dépasser un tiers de la longueur de ladite façade, avec une largeur minimale de **2,50m** et maximale de **3,00m** par porte de garage.

Dans les autres quartiers existants, la largeur cumulée des portes de garage des façades sur voie desservantes* ne doit pas dépasser la **moitié** de la longueur de ladite façade, avec une largeur minimale de **2,50m** et maximale de **4,50m** par porte de garage.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Couleurs principales				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 0300-N*	S 2000-N*	S 3500-N
		S 0500-N*	S 2500-N	
		S 1000-N*	S 3000-N	
		S 1500-N*		
	Bleu pur :	S 1002-B*	S 1010-B	S 2002-B
		S 1005-B*	S 1502-B	
	Vert pur	S 1002-G	S 1502-G	
		S 1005-G	S 2002-G	
	Rouge pur :	S 0502-R*	S 1005-R	S 2002-R
		S 0505-R*	S 1502-R	S 2005-R
		S 1002-R*		S 2010-R
	Jaune pur :	S 0502-Y*	S 1002-Y*	S 1020-Y
		S 1005-Y	S 1502-Y*	

* Teintes recommandées par les experts en matière de patrimoine historique

		S 1010-Y	S 1505-Y
		S 1015-Y	S 1510-Y
			S 2002-Y*
			S 2005-Y
			S 2502-Y
Bleu :	S 0505-R80B*	S 1005-B20G	S 1502-B50G
	S 1005-R80B*	S 0804-B50G	S 2002-B50G
	S 2010-R80B	S 1002-B50G	S 2005-B50G
	S 0505-R90B*		
	S 0907-R90B		
	S 1005-R90B*		
Vert :	S 2005-B80G	S 2005-G30Y	S 2002-G50Y
	S 1005-G10Y	S 0502-G50Y	S 2005-G50Y
	S 2005-G10Y	S 1002-G50Y	S 0804-G60Y
	S 2005-G20Y	S 1502-G50Y	S 1005-G60Y
	S 1005-G30Y		S 2005-G60Y
			S 1005-G70Y
			S 2005-G70Y
Rouge :	S 0505-Y80R*	S 0505-R20B*	S 0502-R50B*
	S 0603-Y80R*	S 0507-R20B	S 0505-R50B*
	S 1005-Y80R	S 0603-R20B*	S 0510-R50B
	S 1505-Y80R	S 1005-R20B	S 0804-R50B*
	S 1510-Y80R	S 1010-R20B	S 0907-R50B
	S 2005-Y80R	S 2010-R20B	S 1002-R50B
	S 2010-Y80R	S 0505-R30B*	S 1005-R50B
	S 0505-Y90R*	S 0804-R30B*	S 1502-R50B
	S 0804-Y90R*	S 0907-R30B	S 2002-R50B
	S 0907-Y90R	S 1005-R30B	S 2005-R50B
	S 1005-Y90R	S 2005-R30B	S 0505-R60B*
	S 1505-Y90R*	S 0505-R40B*	S 0507-R60B*
	S 1510-Y90R	S 0507-R40B	S 0510-R60B
	S 2005-Y90R	S 0603-R40B*	S 0603-R60B*
	S 2010-Y90R	S 1005-R40B	S 1005-R60B
	S 0505-R10B*	S 1510-R40B	S 1010-R60B
	S 0804-R10B*	S 2005-R40B	S 1510-R60B
	S 0907-R10B	S 2010-R40B	S 2005-R60B
	S 1005-R10B		S 0505-R70B
	S 1010-R10B		S 0804-R70B*
	S 2005-R10B		S 0907-R70B
			S 1005-R70B
			S 2005-R70B
			S 2010-R70B
Jaune :	S 0510-G80Y	S 0505-Y20R	S 0502-Y50R*
	S 0603-G80Y	S 0507-Y20R	S 0505-Y50R
	S 1005-G80Y	S 0510-Y20R	S 0510-Y50R
	S 1505-G80Y	S 0515-Y20R	S 0804-Y50R*
	S 0804-G90Y	S 0603-Y20R*	S 0907-Y50R
	S 0907-G90Y	S 1005-Y20R	S 1002-Y50R*
	S 1005-G90Y	S 1010-Y20R	S 1005-Y50R
	S 1505-G90Y	S 1015-Y20R	S 1010-Y50R
	S 1510-G90Y	S 1020-Y20R	S 1015-Y50R
	S 2005-G90Y	S 1505-Y20R	S 1502-Y50R*
	S 0505-Y10R	S 1510-Y20R	S 1505-Y50R
	S 0510-Y10R	S 2005-Y20R	S 1510-Y50R
	S 0515-Y10R	S 0505-Y30R	S 2005-Y50R
	S 0804-Y10R*	S 0510-Y30R	S 2002-Y50R
	S 0907-Y10R	S 0804-Y30R*	S 3010-Y50R
	S 1005-Y10R	S 0907-Y30R	S 0505-Y60R*
	S 1010-Y10R	S 1005-Y30R	S 0507-Y60R
	S 1015-Y10R	S 1010-Y30R	S 0510-Y60R
	S 1020-Y10R	S 1015-Y30R	S 0603-Y60R*
	S 1505-Y10R	S 1505-Y30R	S 1005-Y60R

▪ Les couleurs
déclinées

S 1510-Y10R	S 1510-Y30R	S 1010-Y60R
S 2005-Y10R	S 2005-Y30R	S 1015-Y60R
	S 2010-Y30R*	S 1020-Y60R
	S 3010-Y30R*	S 1505-Y60R
	S 0505-Y40R	S 1510-Y60R
	S 0507-Y40R	S 2005-Y60R
	S 0510-Y40R	S 0505-Y70R*
	S 0515-Y40R	S 0515-Y70R
	S 0603-Y40R*	S 0804-Y70R*
	S 1005-Y40R	S 0907-Y70R
	S 1010-Y40R	S 1005-Y70R
	S 1015-Y40R	S 1010-Y70R
	S 1505-Y40R	S 1015-Y70R
	S 1510-Y40R	S 1505-Y70R
	S 1515-Y40R*	S 1510-Y70R
	S 2005-Y40R	S 2005-Y70R
	S 3010-Y40R	S 3010-Y70R
	S 3040-Y40R	S 3020-Y70R

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Le bois et le métal d'aspect naturel s'entendent comme matériaux secondaires et sont limités en surface conformément aux prescriptions de l'alinéa ci-dessous.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum **25 %** (vingt cinq pourcent) de surface visible ou au maximum **25%** de la somme totale des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

Couleurs secondaires				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 5000-N	S 4000-N	S 4500-N
	Bleu pur :	S 3502-B		
	Vert pur :	S 3502-G		
	Rouge pur :	S 2502-R	S 3010-R	
	Jaune pur :	S 0530-Y	S 3502-Y*	
		S 2010-Y		
	S 2502-Y			
▪ Les couleurs déclinées	S 1515-Y20R	S 3005-R20B	S 3005-B20G	S 2010-G10Y
	S 3005-Y20R	S 3005-R50B	S 3005-B80G	S 3005-G20Y
	S 1030-Y30R	S 3005-R80B		S 2010-G30Y
	S 1515-Y30R			S 3005-G50Y
	S 1510-Y50R			S 2010-G70Y
	S 2010-Y50R			S 2010-G80Y
	S 3005-Y50R			
	S 2010-Y60R			
	S 2010-Y70R			
	S 3005-Y80R			

Les façades latérales et postérieures des constructions* doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Si, pour des raisons techniques, le projet doit mettre en œuvre des matériaux pré-teintés dont la gamme ne propose pas l'une des teintes listées au présent article, la teinte la plus proche peut être admise.

Article 17. Combles*

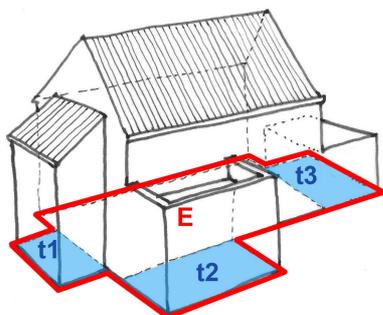
L'aménagement d'un étage* au maximum est admis dans les combles*, et les pièces destinées au séjour prolongé de personnes aménagées sous combles* doivent faire partie du logement* du niveau* inférieur.

Article 18. Toitures

Les toitures auront au moins deux versants. Au moins 60% de la surface au sol du bâtiment doit être couverte par une toiture à double pentes. La pente des toitures doit se situer entre **35 et 45 degrés**. La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et elle sera non reluisante.

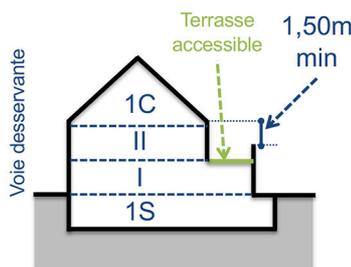
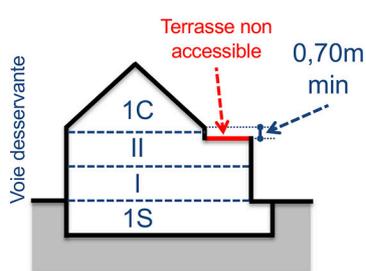
Jusqu'à concurrence de **40%** de la surface au sol de la construction*, celle-ci peut être couverte par des toitures différentes qui peuvent être plates, à pente unique ou à pente différente entre **0 et 35 degrés**. Cette limitation de surface ne concerne pas les toitures des bâtiments sis en seconde position dans les QE MIX-v et QE ECO-c1.

Les toitures plates sont limitées à la couverture de corps de bâtiment accolés et à celle de corps de bâtiments servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.

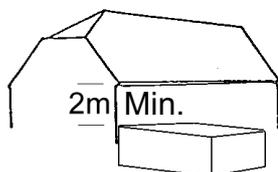


Toitures différentes :
 $t1 + t2 + t3 = \text{max } 40\% \text{ de } E$

La hauteur* hors tout de la toiture des corps de bâtiments couverts par ces toitures différentes et accolés au bâtiment principal doit rester au moins **0,70m** en dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé. Les toitures plates peuvent être aménagée en terrasse accessible à condition que l'acrotère* reste au moins **1,50m** au-dessous de la corniche de la construction principale*.

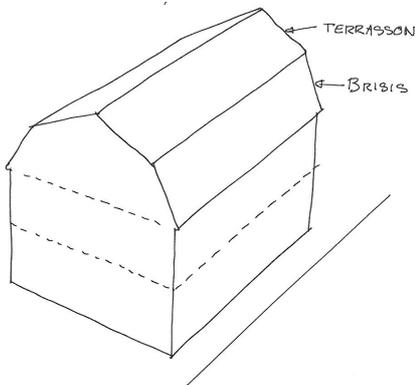


Pour les constructions* inscrites dans le PAG en « secteur protégé d'intérêt communal de type environnement construit », les toitures différentes sont limitées à **25%** de la surface au sol de la construction* et la hauteur* des corps de bâtiments couverts par des toitures plates et accolés au bâtiment principal doit rester au minimum **2,00m** en dessous de la corniche de la construction principale à laquelle il est accolé. Ceci ne vaut pas pour les dépendances décollées du bâtiment principal ;

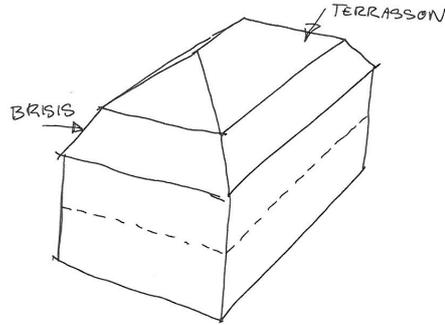


Hauteur* d'un corps de bâtiment à toiture plate ou à pente unique

Sans préjudice des prescriptions ci-dessus, seules les toitures à deux-versants continus, et à demi-croupe, sont permises, sauf lorsqu'un « bâtiment protégé » existant, au sens de l'article 14 de la partie écrite du PAG, est pourvu d'une toiture à la Mansart, celle-ci peut être conservée, rénovée, restaurée ou démolie et reconstruite à condition que la forme de la toiture d'origine soit respectée, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson (comprises traditionnellement entre **10 et 20 degrés**) ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur* du bâtiment, ceci afin de maintenir la hauteur* du faîte* à son altitude d'origine.



Toiture à la Mansart à 2 versants



Toiture à la Mansart à 4 versants

En cas de dénivellation « forte » de l'implantation* d'un bâtiment sis en amont de la voie desservante publique, l'acrotère* de la toitures plate peut dépasser la hauteur de la corniche aux conditions cumulatives suivantes :

- rester au moins **1,00m** en dessous du faîte ;
- ne pas être visible depuis la voie desservante publique ;
- rester à l'arrière de la construction*

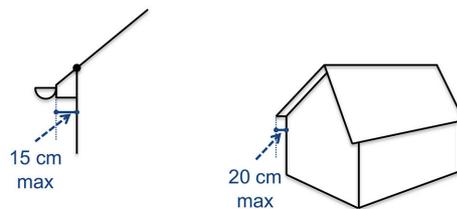
Les toitures en tôle sont interdites pour les constructions principales * ainsi que pour les autres volumes accolés.

Dans la localité de Brandenburg, toutes les toitures des constructions principales* doivent obligatoirement être recouvertes d'ardoises.

Dépassement de toiture :

Pour des raisons esthétiques :

- les corniches peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de **0,15m** au maximum, comme l'indique le schéma ci-contre :
- les rives peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de **0,20m** au maximum.

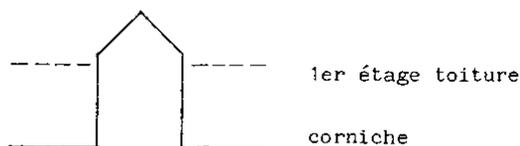
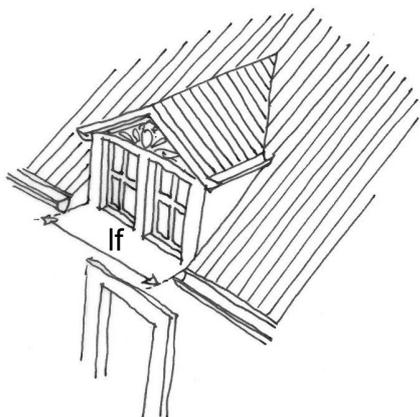


Article 18.1 - Baies dans la toiture, découpes et superstructures

Les types d'ouverture admises dans les toitures à pans inclinés sont les lucarnes* de façade, les autres lucarnes* et les châssis rampants.

- Lucarnes* de façade:
Les lucarnes* de façade ne peuvent être aménagés qu'au niveau* aménageable dans les combles* et sur un seul niveau*. Ces lucarnes* sont à réaliser dans la continuation de la façade, sans retrait ni avancée.

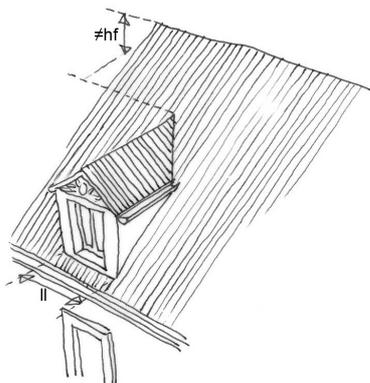
A cette fin, il est possible d'interrompre la corniche, à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de **3,50m** au maximum.



Lucarne* de façade: lf = largeur maximale de la lucarne*

• Autres lucarnes*

Les autres lucarnes* (II) ne peuvent excéder **1,70m** de large hors œuvre par lucarne*, sauf pour les constructions* inscrites dans le PAG en « secteur protégé d'intérêt communal de type environnement construit » où la largeur des autres lucarnes* (II) ne peut pas dépasser **1,20m** hors œuvre. Les autres lucarnes* ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.



Autres lucarnes*: Il = largeur maximale des autres lucarne

Prescriptions concernant les lucarnes* de façade et les autres lucarnes* :

La toiture de ces lucarne* doit présenter deux versants de même inclinaison.

Le faîte* de la lucarne* doit rester en dessous du faîte* de la toiture en accusant une distance (#hf dans l'illustration ci-dessus) de **1,00m** au moins.

Les lucarnes rampantes ne sont admises qu'à condition que leur toiture accuse une pente supérieure à **30 degrés**.

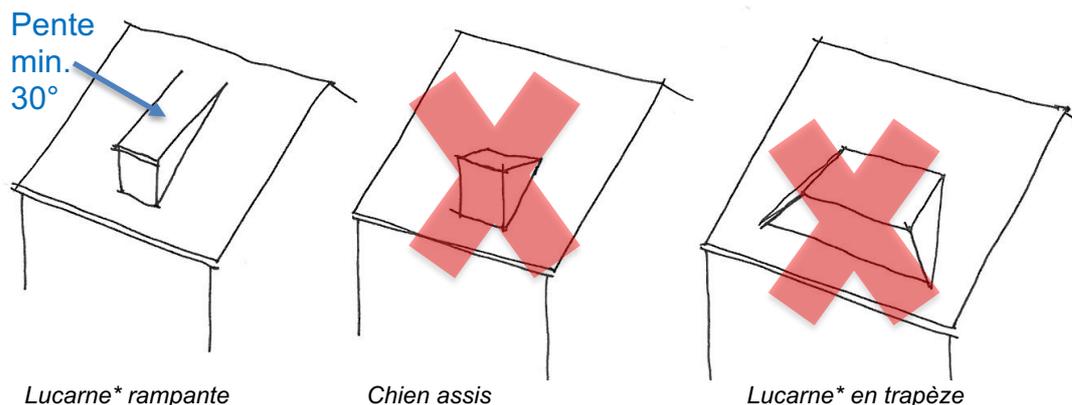
La distance entre lucarne* et mur pignon doit être de **1,00m** au moins.

Les lucarnes* peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que soient respectées les prescriptions précitées et que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau.

La largeur additionnée de toutes les lucarnes* (de façade et autres) ne peut excéder un tiers de la longueur de la toiture par façade concernée, avec un minimum garanti de **3,50m** quelle que soit la longueur de la toiture et tant que cette dernière n'est pas inférieure à **5,50m**.

Pour les nouvelles constructions* un seul type de lucarnes* est permis.

Les lucarnes* en chien assis et en trapèze sont interdites.

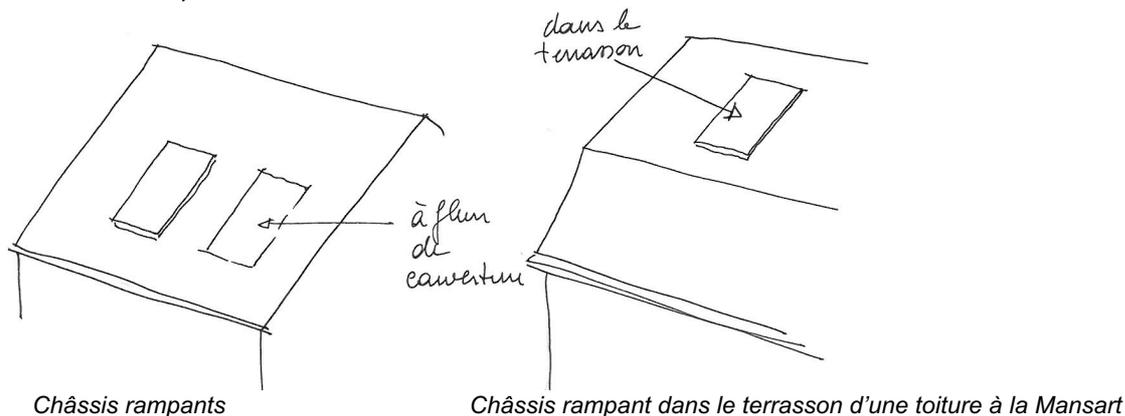


- **Châssis rampants**

Les châssis rampants sont admis dans les toitures à pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart.

Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur la voie de desserte ne peuvent pas couvrir plus de **5%** de la surface de la partie de la toiture en question et doivent être réalisés à fleur de couverture.

Tous les châssis rampants dépassant une surface par châssis de **0,80m²** doivent être réalisés à fleur de couverture. La surface des châssis rampants est limitée à **1,50m²** par châssis et doit présenter un rapport (largeur du châssis divisée par la hauteur du châssis) situé entre **0,50** et **0,70** sans dépasser une hauteur de châssis de **1,50m**. Ces données s'entendent mesurées à l'extérieur du châssis dormant.



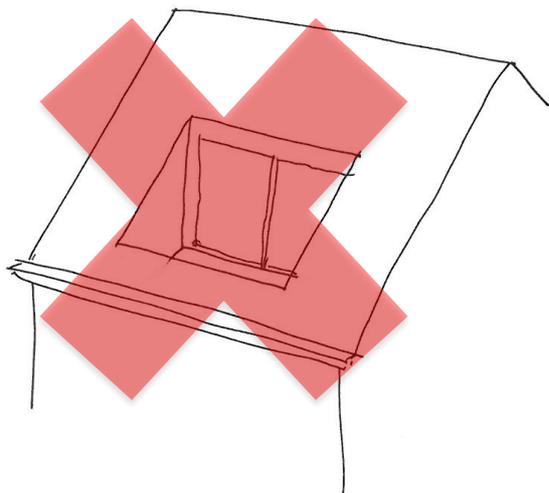
- **Panneaux solaires**

Les panneaux solaires sont autorisés dans les toitures à pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Dans le secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés à fleur de couverture, de teinte grise, avec un cadre non brillant.

Les châssis rampants et les panneaux solaires doivent accuser une distance d'au moins **1,00m** par rapport aux murs pignons.

- **Découpes dans la toiture**

Dans les toitures à pans inclinés les découpes (par exemple : balcons*, loggias*, terrasses*,...) autres que les baies autorisées ci-dessus sont interdites.



Type de découpe interdite dans les toitures à pans inclinés

- Conduits de cheminée visibles

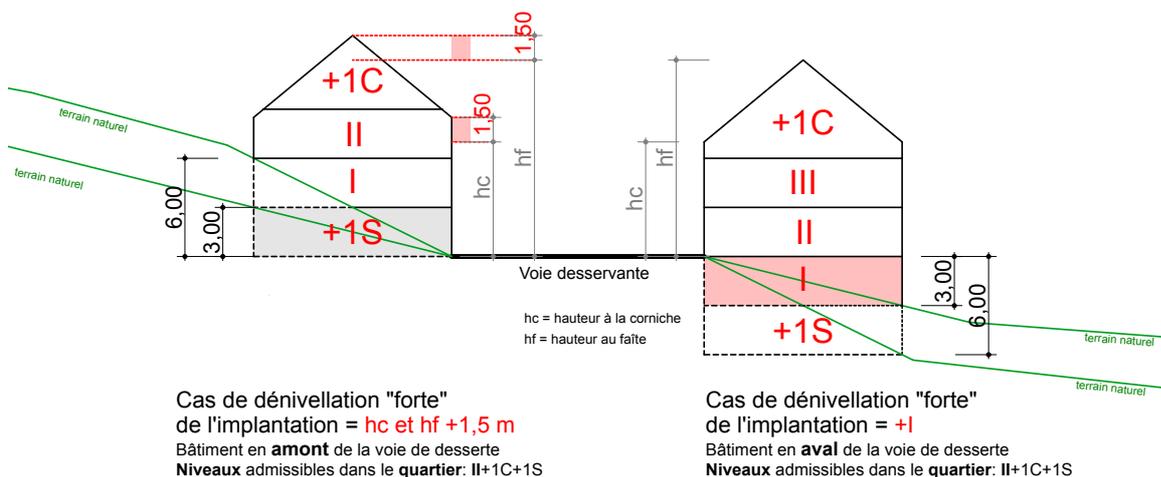
Le matériau du conduit de cheminée visible doit être de teinte et de traitement de surface similaire à celui de la toiture

Article 19. Dénivellation de l'implantation d'une construction*

Toute construction principale doit être implantée de manière à éviter une dénivellation « abrupte » de son implantation*.

En cas de dénivellation « forte » de l'implantation de la construction *

- il peut être ajouté à la construction* située en amont de la voie desservante*, **1,50m** à la hauteur* à la corniche* et à la hauteur* au faîte* admissibles pour ce quartier.



- il peut être ajouté à la construction* située en aval de la voie desservante*, **un niveau*** au nombre de niveaux* admissibles pour ce quartier, à condition que ce niveau soit réalisé en contrebas de la voie desservante*.

Article 20. Chambres meublées et logement intégré*

Le nombre de chambres meublées par parcelle* est limité à 3 chambres meublées par logement* admis sur la parcelle* suivant le présent règlement.

Un seul logement intégré* est admis par maison unifamiliale*.

Article 21. Constructions existantes

Les constructions existantes ne répondant pas aux prescriptions dimensionnelles et types requis par le présent PAP QE, peuvent effectuer tous travaux uniquement dans la volumétrie existante et sans changement d'affectation.

Article 22. Autorisation de lotissement*

Est considéré comme étant « en vue de leur affectation à la construction » au sens de l'article 29(1) 5^{ème} alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU, toute demande portant sur une parcelle* sise entièrement ou en partie dans une « zone urbanisée » au sens de l'article 29(1) 1^{er} alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU.

En cas de lotissement* pour **changement d'affectation de fermes protégées** (voir article 14),

- toute demande doit être accompagnée d'une esquisse, comme requis au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, justifiant que le changement d'affectation ne limite pas l'utilisation rationnelle du sol, ni l'accessibilité, la fonctionnalité et l'habitabilité des constructions* de l'ensemble bâti y compris des constructions qui ne sont pas modifiées.

Dans les autres cas, une demande de lotissement* ne peut être admise qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- une viabilisation publique* doit être garantie ;
- les lots* créés doivent avoir une superficie minimale de **deux ares** ;
- la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être de minimum **8,00m**;
- en présence d'une construction* existante, la nouvelle configuration de son lot* d'implantation doit permettre à la construction* existante de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.
- toute demande doit être accompagnée d'une esquisse, comme requis au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, justifiant le respect de ces conditions.

A l'intérieur du « secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG, le regroupement des parcelles* est interdit sauf en cas de changement d'affectation d'une ferme protégée (voir article 14).

Article 23. Dérogations

- Dans le secteur protégé d'intérêt communal – environnement construit, pour des raisons d'ordre esthétique ou technique, il est permis de déroger à l'orientation des faîtes*, à la hauteur* de corniche*, à la pente des toitures et à la couverture de celles-ci, pour tenir compte du caractère architectural des constructions* voisines et de la topographie.

- Exceptionnellement, afin de garantir aux mobilités une bonne visibilité dans l'espace public et ainsi renforcer la sécurité des déplacements, des reculs plus importants que ceux préconisés dans la présente partie écrite peuvent être imposés.

Titre 3 - Définitions communes aux règles du PAP-QE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont reprises ci-après.

Elles sont extraites des documents officiels suivants :

- loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU)
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
- Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (version du 1^{er} février 2018)
- Autres lois et règlements

Elles sont complétées ou précisées par les définitions inscrites en italiques ci-après.

ACROTÈRE

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

AVANT-CORPS

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

BALCON

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

BANDE DE CONSTRUCTION

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net* donnant sur la voie desservante.

CAR-PORT

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

COMBLE

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

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE

On entend par construction principale toute construction destinée au séjour prolongé de personnes.

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

On entend par construction à usage agricole, tout volume accolé ou isolé, destiné à une activité professionnelle en relation directe avec la fonction agricole, jardinière, maraîchère, viticole, apicole, ou équestre.

CONSTRUCTION POUR ACTIVITE ECONOMIQUE

On entend par construction pour activité économique, tout volume accolé ou isolé, destiné à une activité économiques telle qu'admise dans la zone ECO-c1 inscrite au PAG.

CONSTRUCTION LEGERE

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

DENIVELLATION DE L'IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION

La dénivellation de l'implantation d'une construction est mesurée entre le niveau moyen de l'axe de la voie desservante et le niveau moyen du terrain naturel sur la façade arrière d'une construction, annexes et dépendances accolées comprises.

- La dénivellation de l'implantation d'une construction est considérée comme « forte » lorsqu'elle est supérieure ou égale à trois mètres et inférieure ou égale à six mètres ;
- La dénivellation de l'implantation d'une construction est considérée comme « abrupte » lorsqu'elle est supérieure à six mètres.

DEPENDANCE

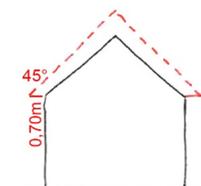
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

FAITE/FAITAGE

On entend par faite ou faitage 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.

GABARIT THEORIQUE

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personne est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 0,70 m.



HAUTEUR A LA CORNICHE

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personne donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

HAUTEUR A L'ACROTÈRE

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé de personne donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

HAUTEUR DU SOCLE

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

ILOT

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE

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

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

LOGEMENT

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

LOGEMENT INTEGRE

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

LOGGIA

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

LOT

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

LOTISSEMENT (LOI ACDU ART 29(1))

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

LUCARNE

On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.*

MAISON BI-FAMILIALE

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

MAISON EN BANDE

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

MAISON JUMEELEE

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

MAISON PLURIFAMILIALE

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

MAISON UNIFAMILIALE

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

NIVEAU NATUREL DU TERRAIN

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

NOMBRE D'ÉTAGES

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

ÉTAGE EN RETRAIT

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

NOMBRE DE NIVEAUX

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

NIVEAU EN SOUS-SOL

Est considéré comme niveau en sous-sol*, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

NIVEAU PLEIN

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

PARCELLE

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES (RSB TYPE)

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES (RSB TYPE)

Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, 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.*

RECONSTRUCTION

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

RECU

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre *ou la limite du quartier.*

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 ou à la limite du quartier lorsque celle-ci traverse la parcelle ou le lot.*

Dans le présent règlement, en cas d'empiètement de la parcelle privée sur une voie desservante ouverte au public, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie, pris au bord extérieur de la voirie trottoirs compris.

Dans ce cas, 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 l'alignement de la voirie.

RENOVATION

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.

REZ-DE-CHAUSSEE

Est considéré comme rez-de-chaussée, le niveau accessible de plein pied depuis la voie desservante, qu'il soit ou non considéré comme niveau plein. Le niveau du rez-de-chaussée doit correspondre au niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement), ou peut dépasser cette cote de 0,50m mètre au maximum.

SERRE

On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l'abri l'hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.

STUDIO

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace de nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

SURFACE SCHELLEE

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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

TERRASSE

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

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions, sans changer l'implantation ni augmenter le gabarit.

VOIE DESSERVANTE

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

VOIE PUBLIQUE

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

