



Plan d'Aménagement Particulier (PAP) Quartier Existant (QE)

- PARTIE ECRITE -

Version coordonnée

Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation	01.12.2020
Avis de la Cellule d'évaluation	04.03.2021
Réunion avec la Cellule d'Évaluation	20.05.2021
Vote du Conseil communal	21.06.2021
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	29.07.2021

Mars 2026

Maître d'ouvrage**Administration Communale de Fischbach**

1, rue de l'église

L-7430 Fischbach

Tél.: 32 70 84-1

Fax: 32 70 84-50

E-mail: secretariat@acfischbach.lu

Site Internet : www.acfischbach.lu

**Maître d'œuvre****LSC360**

4, rue Albert Simon | L-5315 Contern

B.P. 102 | L-5302 Sandweiler

Tél. : (+352) 26 39 01


N° de référence du projet **20233134-LP-DUA**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	KLOCKENBRING Noémie/Samuel HUET	07/11/2023
Rapport vérifié par	Samuel HUET	
Rapport approuvé par		

Modification(s) du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Ajout remarque Bourgmestre 22/12/2023	01/05/2024
B	Corrections suite réunion ST 24/01/2024	29/01/2024
C	Corrections suite mail ST 12/02/2024	12/02/2024
D	Corrections suite appel ST 13/02/2024	13/02/2024
E	Corrections suite réunion du 20/02/2024 et mail ST du 15/04/2024	15/04/2024
F	Corrections suite document 30/04/2024	10/05/2024
G	Corrections suite mail ST 02/07/2024	29/07/2024
H	Corrections suite mail ST 13/08/2024	13/08/2024
I	Fusion des deux VC	14/10/2024
J	Adaptations suite aux mails ST 09/01/2025, 14/01/2025 et 15/01/2025	29.01.2025
K	Adaptations demandées par AC	05/05/2025
L	Adaptations demandées par AC	20/05/2025
M	Adaptations suivant avis réf. : 20127/125C du 5/02/2025	11/03/2025

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
CHAPITRE 1. RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER	10
ART. 1 Quartier résidentiel « QE-Res »	10
ART. 1.1. Recul des constructions	11
ART. 1.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	12
ART. 1.3. Nombre de niveaux	13
ART. 1.4. Hauteurs des constructions.....	14
ART. 1.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	14
ART. 2 Quartier villageois « QE-Vill »	15
ART. 2.1. Recul des constructions	16
ART. 2.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	17
ART. 2.3. Nombre de niveaux	17
ART. 2.4. Hauteurs des constructions.....	19
ART. 2.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	19
ART. 2.6. Typologie des logements dans les maisons plurifamiliales.....	19
ART. 3 Quartier exploitation agricole « QE-Exp Agr »	20
ART. 3.1. Destination	21
ART. 3.2. Recul des constructions	21
ART. 3.3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	22
ART. 3.4. Nombre de niveaux	23
ART. 3.5. Hauteurs des constructions.....	24
ART. 3.6. Nombre d'unités de logement par bâtiment	24
ART. 3.7. Constructions agricoles.....	24
ART. 4 Quartier de bâtiments et d'équipements public « QE-BEP » et Quartier de logement social « QE-Log ».....	26
ART. 4.1. Recul des constructions	26
ART. 4.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	27
ART. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et en sous-sol.....	27
ART. 4.4. Hauteurs des constructions.....	27
ART. 4.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	27
ART. 5 Quartier d'activités économiques « QE ECO-C1 »	28
ART. 5.1. Recul des constructions	28
ART. 5.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	29
ART. 5.3. Nombre de niveaux	29
ART. 5.4. Hauteurs des constructions.....	29
ART. 5.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	29
ART. 6 Quartier de sport et de loisirs « QE-REC »	30
ART. 6.1. Recul des constructions	30
ART. 6.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	30
ART. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	30
ART. 6.4. Hauteurs des constructions.....	30
ART. 6.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	31

ART. 6.6.	Emplacements de stationnement	31
ART. 7	Quartier de jardins familiaux « QE-JAR »	32
ART. 7.1.	Recul des constructions	32
ART. 7.2.	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	32
ART. 7.3.	Nombre de niveaux	32
ART. 7.4.	Hauteurs des constructions.....	33
ART. 7.5.	Nombre d'unités de logement par bâtiment	33
ART. 7.6.	Emplacements de stationnement	33
ART. 8	Quartier Château « QE-Chateau ».....	34
ART. 8.1.	Recul des constructions	34
ART. 8.2.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	34
ART. 8.3.	Hauteurs des constructions.....	34
ART. 9	Tableau synoptique	35
CHAPITRE 2.	RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS.....	37
ART. 10	Implantation des constructions principales en seconde position et scellement de la parcelle 37	
ART. 11	Toitures.....	37
ART. 11.1.	Forme des toitures	37
ART. 11.2.	Ouvertures dans les toitures	37
ART. 12	Equipements techniques	38
ART. 12.1.	Antennes et récepteurs paraboliques	38
ART. 12.2.	Panneaux solaires	38
ART. 12.3.	Équipements techniques fixes	38
ART. 12.4.	Cheminées	39
ART. 12.5.	Éoliennes.....	39
ART. 13	Aménagement des combles	39
ART. 14	Aspect des constructions et intégration dans leur environnement	40
ART. 14.1.	Matériaux en façade	40
ART. 14.2.	Toitures	40
ART. 14.3.	Éléments en saillie	40
ART. 14.4.	Constructions jumelées et en bande et bi-familiales	40
ART. 15	Terrasse, pergola et veranda	41
ART. 15.1.	Terrasses non couvertes et couvertes (pergolas)	41
ART. 15.2.	vérandas.....	41
ART. 16	dépendances.....	41
ART. 16.1.	Garages	41
ART. 16.2.	Car-ports	42
ART. 16.3.	Abris de jardin et dépendances isolées.....	44
ART. 16.4.	Piscines.....	44
ART. 17	Emplacement de stationnement	44
ART. 18	Marges de reculs	45

ART. 18.1.	Généralité.....	45
ART. 18.2.	Angles de rue	46
ART. 19	Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement	46
ART. 19.1.	Déblai et remblai	46
ART. 19.2.	Murs de soutènement.....	46
CHAPITRE 3.	RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE ENVIRONNEMENT CONSTRUIT	47
ART. 20	Généralités.....	47
ART. 21	Toiture.....	47
ART. 21.1.	Matériaux pour les toitures à versants	47
ART. 21.2.	Gouttières et descentes d'eau	47
ART. 21.3.	Corniche.....	47
ART. 21.4.	Ouvertures dans les toitures	47
ART. 21.5.	Panneaux solaires	47
ART. 21.6.	Raccords aux toitures adjacentes	48
ART. 22	Couleurs en façade.....	48
ART. 22.1.	Couleurs des ouvertures.....	48
ART. 23	Murs et murets	48
ART. 23.1.	Murets de jardin	48
ART. 23.2.	Murs de soutènement.....	49
CHAPITRE 4.	RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL	50
ART. 24	Alignements à respecter	50
ART. 25	Bâtiments protégés.....	50
ART. 26	Petit patrimoine protégé	51
ART. 27	Gabarits protégés	51
ART. 28	Avis préalable.....	53
CHAPITRE 5.	TERMINOLOGIE COMMUNE AUX RÈGLES DU PAP-QE	54

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

Le présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) comprend :

- la présente partie écrite,
- et d'une partie graphique à l'échelle 1 :2500 composée de 5 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN) :
 - 01 – Angelsberg
 - 02 – Fischbach-Schmëtt
 - 03 – Koedange-Schiltzberg-Weyer-Stuppicht
 - 04 – Schoos

La présente partie écrite est illustrée par des figures et des tableaux repris à titre indicatif. Seul le texte a valeur réglementaire en cas de contradiction entre le texte et les figures / tableaux.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus.

Il est établi en application du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, et de ses articles 1^{er}, 2 et 4 à 7 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP-QE est établi sur le principe suivant :

- 3 PAP-QE reprenant des typologies de quartiers (QE-Res ; QE-Vill ; QE-Exp Agr) :
 - a) Quartier résidentiel « QE-Res »
 - b) Quartier villageois « QE-Vill »
 - c) Quartier exploitation agricole « QE-Exp Agr »
- 4 PAP-QE reprenant certains zonages réglementaires issus du PAG (QE-BEP, QE-ECO-c1, QE-REC, QE-JAR) :
 - d) Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE-BEP »
 - e) Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE-ECO-c1 »
 - f) Quartier de sport et de loisir « QE-REC »
 - g) Quartier de jardins familiaux « QE-JAR »
- 2 PAP-QE reprenant des modes d'occupation du sol spécifiques (QE Log ; QE-Château) :
 - h) Quartier de logement social « QE-Log »
 - i) Quartier Château « QE-Château »
- 1 Quartier spécifique « environnement construit ».

La présente partie écrite est valable et applicable pour tous les PAP-QE ainsi délimités.

Dans l'ensemble de la partie écrite du PAP-QE, seul le texte a une valeur réglementaire, les figures y sont ajoutées à titre indicatif, et sont sans échelle.

CHAMP D'APPLICATION

Les règles du PAP-QE s'appliquent aux aménagements et aux constructions nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d'aménagements et de constructions existantes.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisée.

DÉROGATIONS AU PRÉSENT RÉGLEMENT

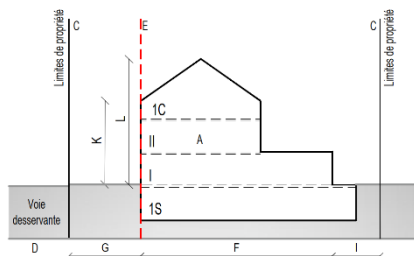
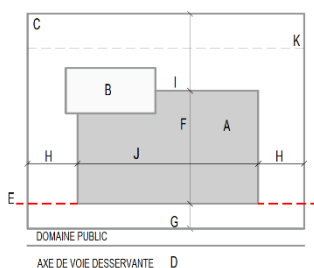
Une dérogation aux prescriptions du présent règlement peut être accordée par le Bourgmestre dans le cas où leur stricte application aurait pour effet d'engendrer une impossibilité de construire.

CHAPITRE 1. RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

ART. 1 QUARTIER RÉSIDENTIEL « QE-RES »

Prescriptions		QE-Res
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant (G)	Hors-sol : 4,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégrée à la construction Sous-sol : 4,00 m min
	Latéral (H)	Hors-sol : 0,00 m ou min 3,00 m Sous-sol : 0,00 m ou 3,00 m min
	Arrière (I)	Hors-sol : 8,00 m min Sous-sol : 4,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande Maison bi-familiale et plurifamiliale interdites
	Profondeur max des constructions (F)	Hors-sol : 16,00 m pour RDC et RDJ et 12,00 m pour niveaux supérieurs Sous-sol : 20,00 m ou 4,00 m max au-delà du RDC
	Largeur de constructions (J)	7,00 m min par unité de logement pour maisons unifamiliales jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée
Nombre max de niveaux		2 niveaux pleins + 1 étage dans les combles + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain à forte pente ($\geq 12\%$) + 1 sous-sol sauf si rez-de-jardin
Hauteur des constructions	Corniche	Max. 7,00 m
	Acrotère	Max. 7,50 m à l'acrotère Hauteur acrotère nouvelle partie doit être $\leq$ à la hauteur corniche du volume existant de la construction principale
	Faîtage	Max. 10,50 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré)

ART. 1.1. RECUL DES CONSTRUCTIONS

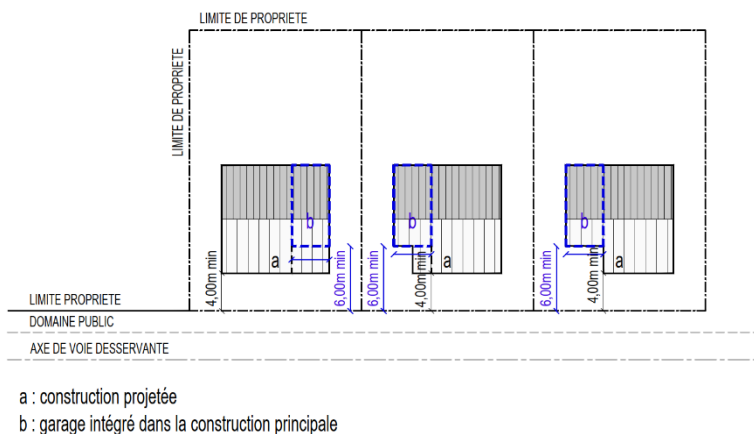


- A: construction
- B: terrasse non-couverte
- C: limite de parcelle
- D: voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- E: alignement avant
- F: profondeur de la construction
- G: recul avant
- H: recul latéral
- I: recul arrière
- J: largeur de la construction
- K: hauteur corniche
- L: hauteur faîtage

ART. 1.1.1. RECUL AVANT (G)

Le recul avant des constructions principales hors-sol est de minimum quatre mètres (4,00 m).

En cas de garage intégré dans le gabarit de la construction principale, un recul avant de minimum six mètres (6,00 m) doit être garanti devant l'entrée de garage sur toute sa largeur.



Le recul avant des sous-sols des constructions principales est de quatre mètres (4,00 m) minimum.

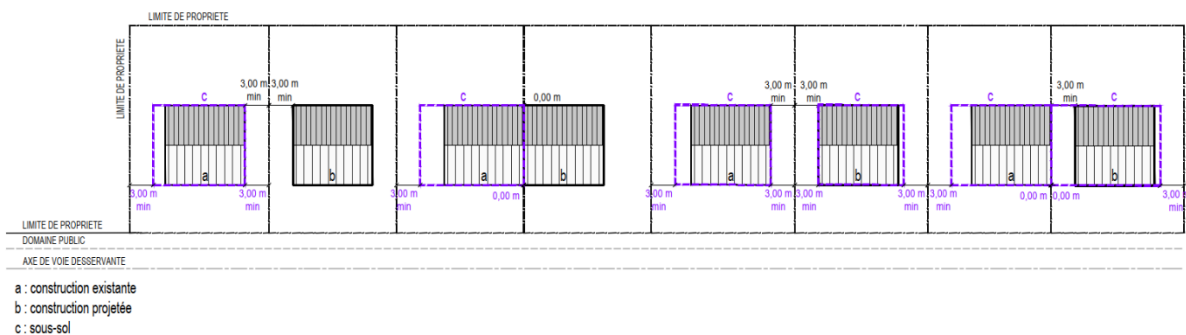
ART. 1.1.2. RECUL LATÉRAL (H)

Les constructions principales hors-sol doivent être implantées :

- Soit en recul latéral nul (0,00 m) et l'obligation de réaliser un pignon latéral sans ouvertures ni saillies sur la limite latérale si la parcelle voisine n'est pas encore construite ;
- Soit en recul latéral minimal de trois mètres (3,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine avec un pignon latéral sans ouvertures ni saillies, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété.

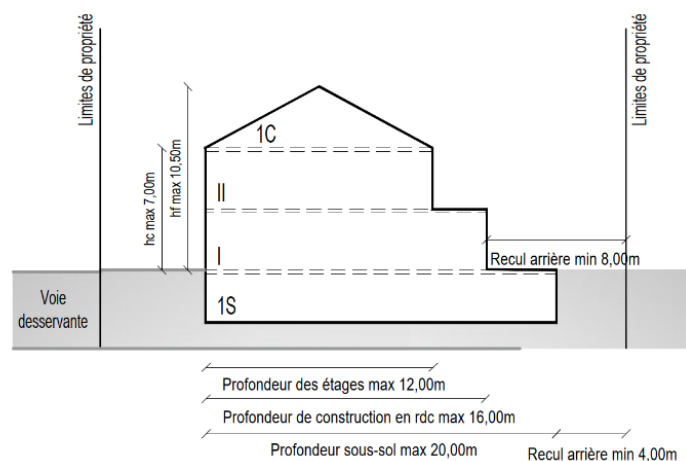
Les sous-sols des constructions principales doivent être implantés avec un recul latéral nul (0,00 m) en cas de constructions accolées et un recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum dans les autres cas.



ART. 1.1.3. REcul ARRIÈRE (I)

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière minimal :

- de huit mètres (8,00 m) pour les constructions hors sol,
- de quatre mètres (4,00 m) pour les constructions en sous-sol.



ART. 1.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 1.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

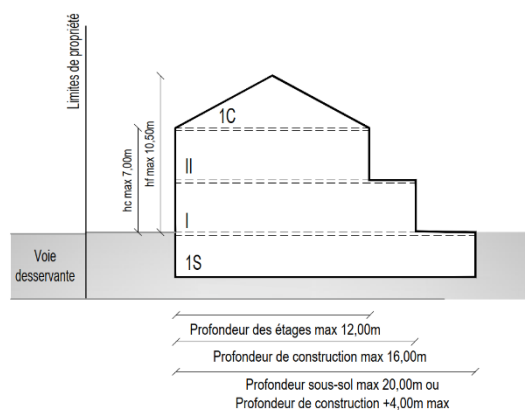
Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

ART. 1.2.2. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (F)

La profondeur des constructions hors-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin éventuel, et à douze mètres (12,00 m) pour les étages supérieurs.

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à vingt mètres (20,00 m), mais celle-ci ne peut dépasser la profondeur des constructions hors-sol du rez-de-chaussée que de quatre mètre (4,00 m) maximum.



ART. 1.2.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION (J)

La largeur de construction est de :

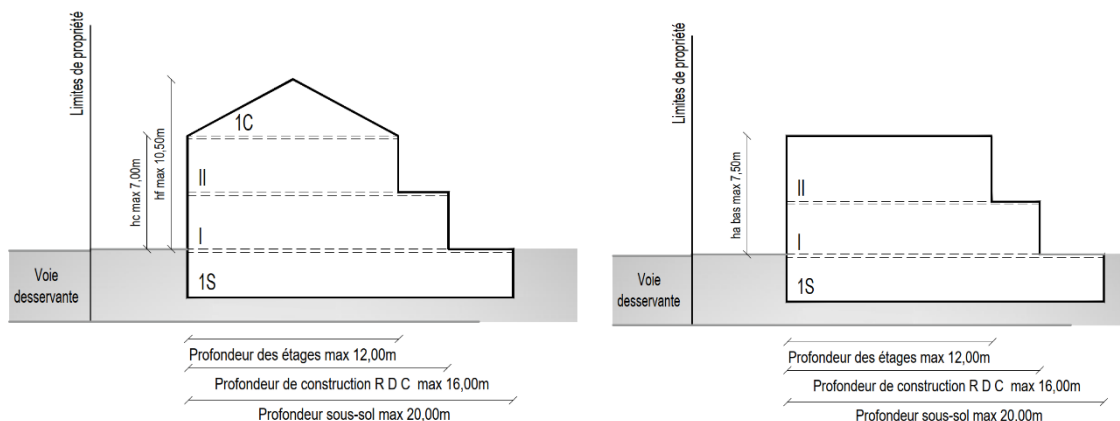
- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les maisons jumelées ou en bande
- minimum huit mètres (8,00 m) par maison unifamiliale isolée.

ART. 1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

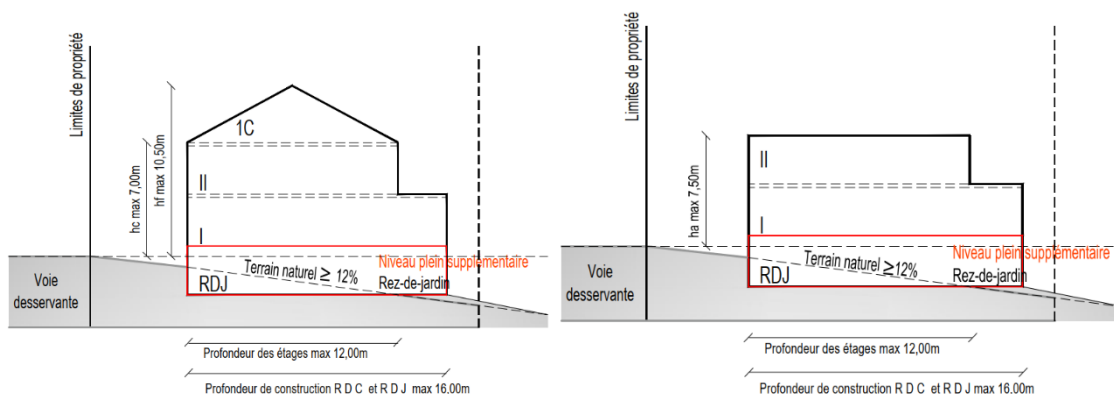
ART. 1.3.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et un (1) étage.

Un (1) niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles pour le cas d'une toiture à versants.



Un (1) niveau plein supplémentaire est autorisé pour le cas où le terrain naturel du terrain à bâtir net accuse une pente descendante d'au moins douze pourcent (12%) par rapport à la voie desservante. Dans ce cas, la réalisation d'un rez-de-jardin est possible, et sera considéré comme niveau plein.



ART. 1.3.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un (1) niveau en sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles, sauf pour les constructions bénéficiant d'un niveau en rez-de-jardin du fait d'un terrain en pente descendante.

ART. 1.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans le présent article sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 1.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur maximale à la corniche est fixée à sept mètres (7,00 m).

ART. 1.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

La hauteur maximale à l'acrotère est de sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) à l'acrotère du dernier niveau plein

ART. 1.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximale de faîtage est de dix mètres cinquante (10,50 m).

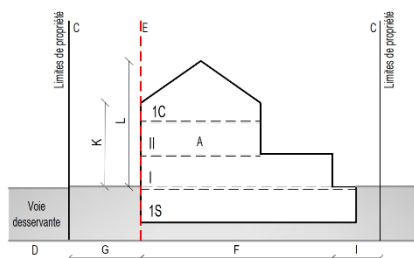
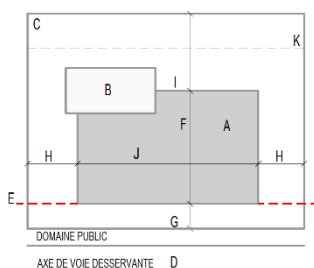
ART. 1.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre maximal d'unités de logement est limité à une (1) unité de logement (+ un logement intégré) par maison unifamiliale.

ART. 2 QUARTIER VILLAGEOIS « QE-VILL »

Prescriptions		QE-Vill
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant (G)	Hors-sol : 1,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégré à la construction Sous-sol : 1,00 m min
	Latéral (H)	Hors-sol : 0,00 m ou min 3,00 m Sous-sol : 0,00 m ou 3,00 m min
	Arrière (I)	Hors-sol : 7,00 m min Sous-sol : 3,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Maison, plurifamiliale isolée
	Profondeur max des constructions (F)	Hors-sol : 16,00 m pour RDC et RDJ et 12,00 m pour niveaux supérieurs Sous-sol : 20,00 m ou 4,00 m max au-delà du RDC
	Largeur de constructions (J)	7,00 m min par unité de logement pour maisons jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée 10,00 m min par maison plurifamiliale
Nombre max de niveaux		2 niveaux pleins + 1 étage dans les combles + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain à forte pente ($\geq 12\%$) + 1 sous-sol sauf si rez-de-jardin
Hauteur des constructions	Corniche	Max. 7,00 m
	Acrotère	Hauteur acrotère nouvelle partie doit être $\leq$ à la hauteur corniche du volume existant de la construction principale
	Faîtage	Max. 11,00 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		- 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) - 6 par maison plurifamiliale dans les localités de Fischbach et Schoos ; - 8 par maison plurifamiliale dans la localité d'Angelsberg.
Typologies des logements dans les maisons plurifamiliales		maisons plurifamiliales jusqu'à 8 unités de logement : min. 75,00 m ² de surface moyenne nette et min. 2 typologies différentes à partir de 3 logements.

ART. 2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

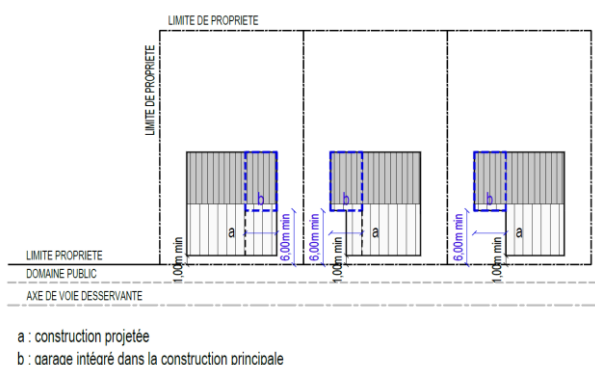


- A: construction
- B: terrasse non-couverte
- C: limite de parcelle
- D: voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- E: alignement avant
- F: profondeur de la construction
- G: recul avant
- H: recul latéral
- I: recul arrière
- J: largeur de la construction
- K: hauteur corniche
- L: hauteur faîtage

ART. 2.1.1. REcul AVANT (G)

Le recul avant des constructions principales hors-sol est de minimum un mètre (1,00 m).

En cas de garage intégré dans le gabarit de la construction principale, un recul avant de minimum six mètres (6,00 m) doit être garanti devant l'entrée de garage sur toute sa largeur.



Le recul avant des sous-sols des constructions principales est d'un mètre (1,00 m) minimum.

ART. 2.1.2. REcul LATÉRAL (H)

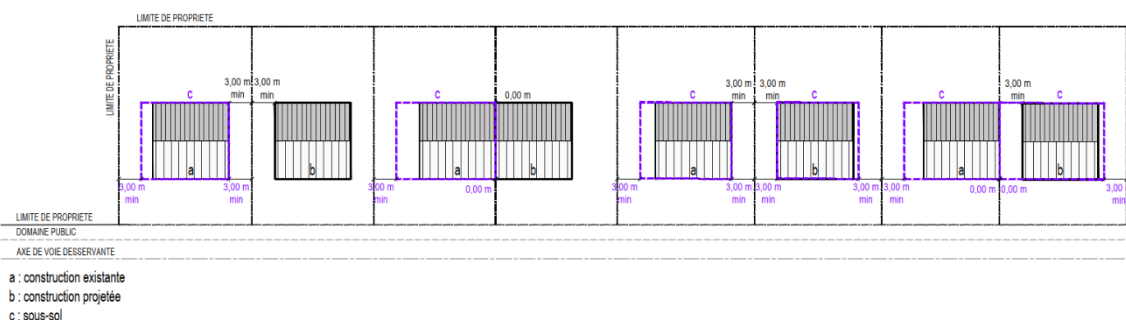
Les constructions principales hors-sol doivent être implantées :

- Soit en recul latéral nul (0,00 m) et l'obligation de réaliser un pignon latéral sans ouvertures ni saillies sur la limite latérale si la parcelle voisine n'est pas encore construite ;
- Soit en recul latéral minimal de trois mètres (3,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine avec un pignon latéral sans ouvertures ni saillies, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété, indépendamment du type d'habitation.

Sans préjudice de ces dispositions, une maison plurifamiliale peut être jumelée à une maison unifamiliale.

Le recul latéral des sous-sols des constructions principales est nul en cas de constructions accolées et de trois mètres (3,00 m) minimum dans les autres cas.



ART. 2.1.3. REcul ARRIÈRE (I)

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière minimal :

- de sept mètres (7,00 m) pour les constructions hors sol,
- de trois mètres (3,00 m) pour les constructions en sous-sol.

ART. 2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 2.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les types de constructions autorisées sont les constructions de type unifamilial et plurifamilial.

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les maisons plurifamiliales jumelées sont interdites.

Les maisons bi-familiales sont interdites.

ART. 2.2.2. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (F)

La profondeur des constructions hors-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin éventuel, et à douze mètres (12,00 m) pour les étages supérieurs.

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à vingt mètres (20,00 m), ou ne peut dépasser la profondeur des constructions hors-sol du rez-de-chaussée que de quatre mètre (4,00 m) maximum.

ART. 2.2.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION (J)

La largeur de construction est de :

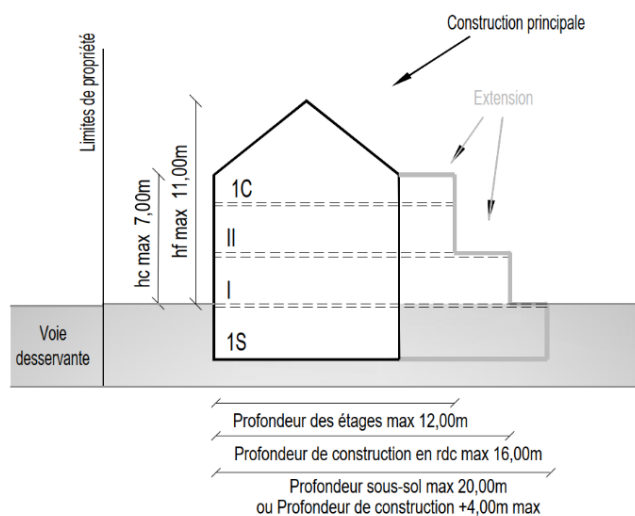
- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les maisons jumelées et en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) par maison unifamiliale isolée,
- minimum dix mètres (10,00 m) par maisons plurifamiliale.

ART. 2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

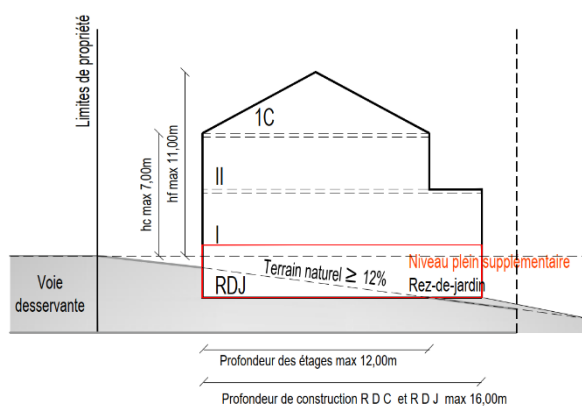
ART. 2.3.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et un (1) étage.

Un (1) niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles.



Un (1) niveau plein supplémentaire est autorisé pour le cas où le terrain naturel du terrain à bâtir net accuse une pente descendante d'au moins douze pourcent (12%) par rapport à la voie desservante. Dans ce cas, la réalisation d'un (1) rez-de-jardin est possible, et sera considéré comme niveau plein.



ART. 2.3.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un (1) sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles, sauf pour les constructions bénéficiant d'un niveau en rez-de-jardin du fait d'un terrain en pente descendante.

ART. 2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans le présent article sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 2.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur maximale à la corniche est fixée à sept mètres (7,00 m).

ART. 2.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Les toitures plates sont interdites en QE-Vill pour les constructions principales.

Tout agrandissement d'une construction principale existante peut être dotée d'une toiture plate pour la nouvelle partie. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère de la nouvelle partie doit être inférieure ou égale à la hauteur à la corniche du volume existant de la construction principale.

ART. 2.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximale au faîtage est de onze mètres (11,00 m).

ART. 2.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Dans les quartiers Vill, le nombre maximal d'unités de logement est limité à :

- une (1) unité de logement (+ un (1) logement intégré) par maison unifamiliale,
- six (6) unités de logement par maison plurifamiliale dans les localités de Fischbach et Schoos,
- huit (8) unités de logements par maison plurifamiliale dans la localité d'Angelsberg.

ART. 2.6. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LES MAISONS PLURIFAMILIALES

Pour les maisons plurifamiliales jusqu'à huit (8) unités de logement, la surface nette moyenne des logements est de minimum 75,00 m². À partir de trois (3) unités de logements, au moins 2 types différents doivent être garantis.

ART. 3 QUARTIER EXPLOITATION AGRICOLE « QE-EXP AGR »

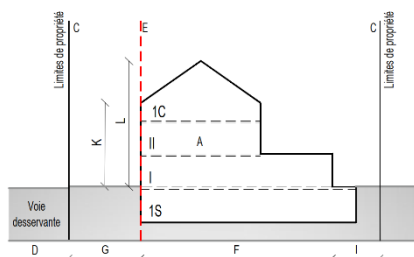
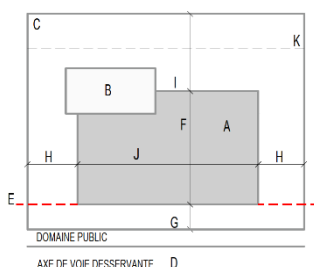
Prescriptions		QE-Exp Agr
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant (G)	Construction principale hors-sol : 1,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégré à la construction Construction principale sous-sol : 1,00 m min Construction agricole : 1,00 m min
	Latéral (H)	Construction principale hors-sol : 0,00 m ou min 3,00 m Construction principale sous-sol : 0,00 m ou 1,00 m min Construction agricole : min 3,00 m
	Arrière (I)	Construction principale hors-sol : 7,00 m min Construction principale sous-sol : 3,00 m min Construction agricole : 3,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Construction agricole isolée ou accolée
	Profondeur max des constructions (F)	Construction principale hors-sol : 16,00 m pour RDC et RDJ et 12,00 m pour niveaux supérieurs. Construction principale sous-sol : 20,00 m ou 4,00 m max au-delà du RDC Dépendance agricole : aucune profondeur maximale
	Largeur de constructions (J)	Construction principale : 7,00 m min par unité de logement pour maisons jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée Dépendance agricole : aucune largeur minimale
Nombre max de niveaux		2 niveaux pleins + 1 étage dans les combles + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain à forte pente ($\geq 12\%$) + 1 sous-sol sauf si rez-de-jardin
Hauteur des constructions	Corniche	Construction principale : max. 7,00 m
	Acrotère	Hauteur acrotère nouvelle partie doit être $\leq$ à la hauteur corniche du volume existant de la construction principale
	Faîtage	Construction principale : max. 11,00 m
	Totale	Dépendance agricole : max. 13,00 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré)

ART. 3.1. DESTINATION

Dans le quartier, ne sont autorisées que des maisons unifamiliales, des activités d'hébergement et des bâtiments destinés à une activité agricole, c'est-à-dire que tout changement d'affectation et/ou toute nouvelle construction ne sont autorisés que pour :

- les maisons unifamiliales, avec un (1) logement intégré au maximum, à l'usage de l'exploitant,
- l'agrandissement d'un logement de type maison unifamiliale,
- les activités agricoles et d'hébergement.

ART. 3.2. REcul DES CONSTRUCTIONS

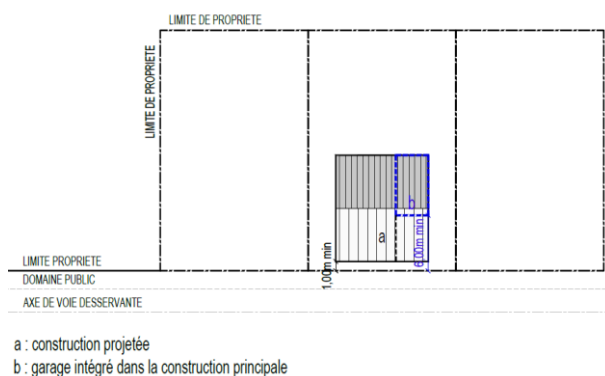


- A: construction
- B: terrasse non-couverte
- C: limite de parcelle
- D: voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- E: alignement avant
- F: profondeur de la construction
- G: recul avant
- H: recul latéral
- I: recul arrière
- J: largeur de la construction
- K: hauteur corniche
- L: hauteur faîtage

ART. 3.2.1. REcul AVANT (G)

Le recul avant des constructions principales hors-sol est de minimum un mètre (1,00 m).

En cas de garage intégré dans le gabarit de la construction principale, un recul avant de minimum 6,00 m doit être garanti devant l'entrée de garage sur toute sa largeur.



Le recul avant des sous-sols des constructions principales est d'un mètre (1,00 m) minimum.

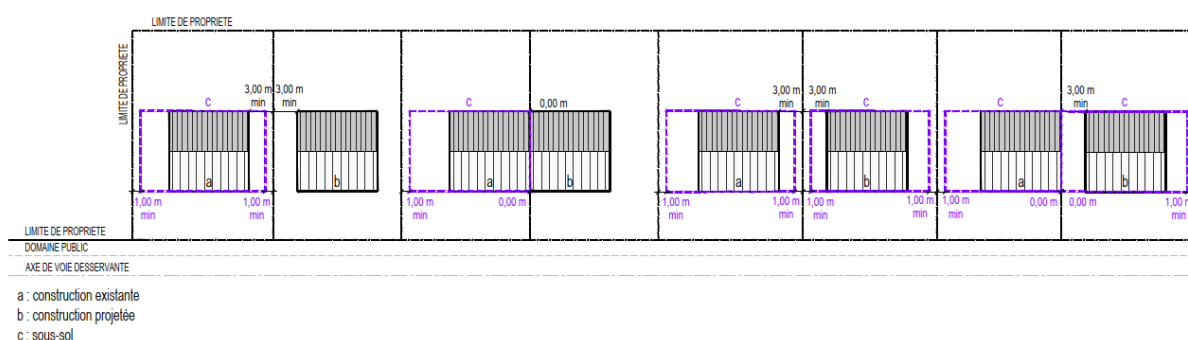
ART. 3.2.2. REcul LATÉRAL (H)

Les constructions principales hors-sol doivent être implantées :

- Soit en recul latéral nul (0,00 m) et l'obligation de réaliser un pignon latéral sans ouvertures ni saillies sur la limite latérale si la parcelle voisine n'est pas encore construite ;
- Soit en recul latéral minimal de trois mètres (3,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine avec un pignon latéral sans ouvertures ni saillies, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété.

Les sous-sols doivent être implantés avec un recul latéral nul en cas de constructions accolées et un recul latéral d'un mètre (1,00 m) minimum dans les autres cas.



ART. 3.2.3. REcul ARRIÈRE (I)

Le recul arrière est calculé par rapport aux limites de parcelle.

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière minimal :

- de sept mètres (7,00 m) pour les constructions hors sol,
- de trois mètres (3,00 m) pour les constructions en sous-sol.

ART. 3.3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 3.3.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

ART. 3.3.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS (F)

La profondeur des constructions principales hors-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin éventuel, et à douze mètres (12,00 m) pour les étages supérieurs.

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à vingt mètres (20,00 m), ou ne peut dépasser la profondeur des constructions hors-sol du rez-de-chaussée que de quatre mètre (4,00 m) maximum.

ART. 3.3.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION (J)

La largeur de construction est de :

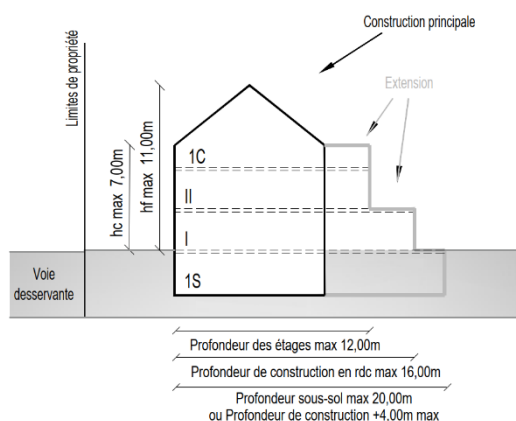
- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les maisons jumelées et en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) par maison unifamiliale isolée.

ART. 3.4. NOMBRE DE NIVEAUX

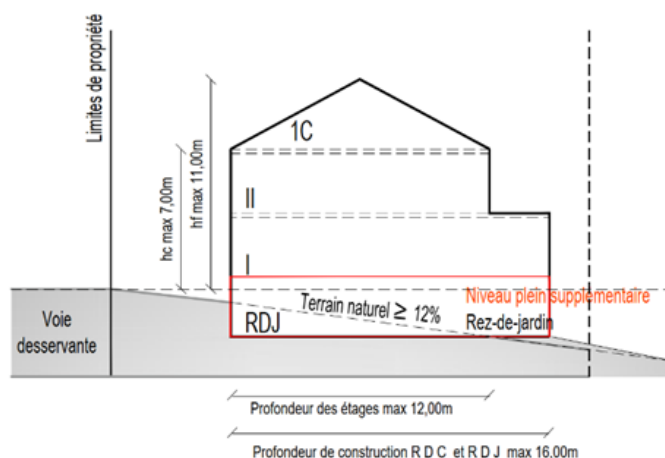
ART. 3.4.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et un (1) étage.

Un (1) niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles.



Un (1) niveau plein supplémentaire est autorisé pour le cas où le terrain naturel du terrain à bâtir net accuse une pente descendante d'au moins douze pourcent (12%) par rapport à la voie desservante. Dans ce cas, la réalisation d'un (1) rez-de-jardin est possible, et sera considéré comme niveau plein.



ART. 3.4.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un (1) niveau de sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles, sauf pour les constructions bénéficiant d'un niveau en rez-de-jardin du fait d'un terrain en pente descendante.

ART. 3.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans le présent article sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 3.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur maximale à la corniche est fixée à sept mètres (7,00 m).

ART. 3.5.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Tout agrandissement d'une construction principale existante peut être dotée d'une toiture plate pour la nouvelle partie. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère de la nouvelle partie doit être inférieure ou égale à la hauteur à la corniche du volume existant de la construction principale.

ART. 3.5.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximale de faîtage est de onze mètres (11,00 m).

ART. 3.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre maximal d'unités de logement est limité à :

- Une (1) unité de logement (+ un (1) logement intégré) par maison unifamiliale.

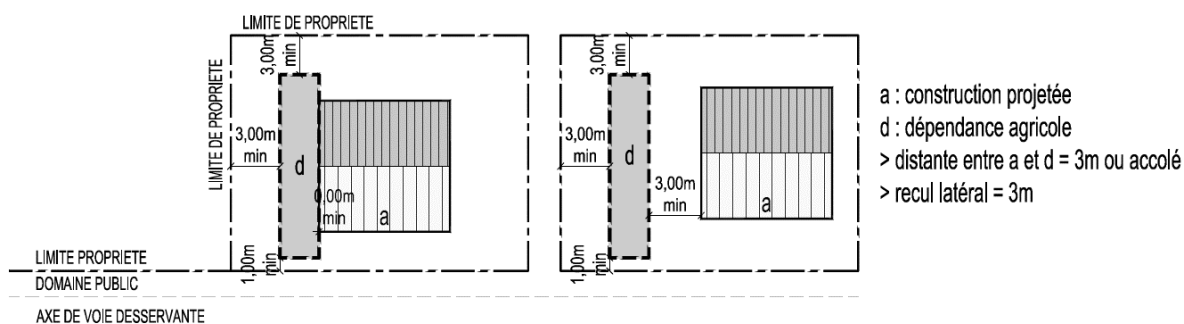
ART. 3.7. CONSTRUCTIONS AGRICOLES

ART. 3.7.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les façades avant des constructions agricoles doivent être implantées en respectant un recul d'un mètre (1,00 m) au minimum.

Les constructions agricoles ont des reculs latéraux et arrière d'au moins trois mètres (3,00 m).

Elles peuvent être accolées à des constructions existantes ou respecter une distance de trois mètres (3,00 m) minimum.



Une dérogation pour les constructions agricoles peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

Dans le cas d'une reconstruction de construction agricole, suite à une destruction involontaire de celle-ci, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 3.7.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions agricoles peuvent être isolées ou accolées.

ART. 3.7.3. PROFONDEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Aucune profondeur maximale de construction n'est imposée pour les dépendances agricoles.

ART. 3.7.4. LARGEUR DE CONSTRUCTION (J)

Aucune largeur minimale de construction n'est imposée pour les dépendances agricoles.

ART. 3.7.5. HAUTEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Pour toute nouvelle construction de dépendance agricole, la hauteur totale ne peut dépasser treize mètres (13,00 m).

ART. 3.7.6. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour les prescriptions non définies dans cet article « dépendances agricoles » les prescriptions des constructions principales du QE-Exp Agr sont d'application.

ART. 4 QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLIC « QE-BEP » ET QUARTIER DE LOGEMENT SOCIAL « QE-LOG »

Prescriptions		QE-BEP et QE-Log
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m
	Latéral	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m ou min 2,00 m
	Arrière	Hors-sol et sous-sol : 2,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
	Profondeur max des constructions	/
Nombre max de niveaux		3 niveaux pleins + 1 étage dans les combles 2 sous-sols
Hauteur totale des constructions		Max. 15,00 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		- Bâtiment et équipement public : 1 unité de logement de service - Structures médicales, para-médicales (...): 1 unité de logement de service - Logements sociaux en QE-Log - o 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) - o 20 par maison plurifamiliale

ART. 4.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les constructions principales peuvent être implantées avec un recul avant nul (0,00 m) sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter, ainsi que sous conditions que la visibilité soit garantie.

Les constructions principales hors-sol et sous-sol peuvent être implantées :

- avec un recul latéral nul (0,00 m) ou de deux mètres (2,00 m) minimum en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine ;
- de deux mètres (2,00 m) minimum dans les autres cas.

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de deux mètres (2,00 m) minimum.

Par dérogation de ce qui précède, le recul arrière peut être inférieur à deux mètres (2,00 m) pour le cas où un tel recul rendrait la parcelle inconstructible.

ART. 4.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Aucune profondeur maximale de construction n'est imposée pour les bâtiments et équipements d'utilité publique.

ART. 4.3. NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET EN SOUS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé par construction est de trois (3) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et deux (2) étages.

Un (1) niveau supplémentaire est autorisé dans les combles.

Il peut être ajouté au maximum deux (2) niveaux en sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles.

ART. 4.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder quinze mètres (15,00 m).

ART. 4.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

ART. 4.5.1. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Un logement de service par bâtiment et équipement public est autorisé, celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions existantes ou projetées.

ART. 4.5.2. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS LES STRUCTURES MÉDICALES OU PARAMÉDICALES, LES CONSTRUCTIONS DE RETRAITE, LES INTERNATS, LES STRUCTURES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE :

Un (1) logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux est autorisé.

Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions existantes ou projetées.

ART. 4.5.3. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT SOCIAL EN QE-LOG

Le nombre maximal d'unités de logement social est limité à :

- une (1) unité de logement (+ un (1) logement intégré) par maison unifamiliale,
- vingt (20) unités de logement par maison plurifamiliale.

ART. 5 QUARTIER D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « QE ECO-C1 »

Prescriptions		QE-ECO-c1
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol et sous-sol : Min. 3,00 m
	Latéral	Hors-sol : 3,00 m min Sous-sol : 0,00 m ou 1,00 m min
	Arrière	Hors-sol et sous-sol : Min. 3,00 m
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
	Profondeur max des constructions	/
Nombre max de niveaux		Hors-sol : / Sous-sol : 1 max
Hauteur des constructions	Totale	Max. 9,00 m
Nombre max d'unités de logement par parcelle		1 unité de logement de service

ART. 5.1. RECUL DES CONSTRUCTIONS

ART. 5.1.1. RECUL AVANT

Toute nouvelle construction pour cette zone doit respecter un recul avant d'au moins trois mètres (3,00 m).

Le recul avant des sous-sols des constructions principales est de trois mètres (3,00 m) minimum.

ART. 5.1.2. RECUL LATÉRAL

Toute nouvelle construction pour cette zone doit respecter un recul latéral d'au moins trois mètres (3,00 m)

Le recul latéral des sous-sols des constructions principales est nul en cas de constructions accolées et d'un mètre (1,00 m) minimum dans les autres cas.

ART. 5.1.3. RECUL ARRIÈRE

Toute nouvelle construction pour cette zone doit respecter un recul arrière d'au moins trois mètres (3,00 m).

Les sous-sols des constructions principales doivent être implantés avec un recul arrière minimal de trois mètres (3,00 m).

ART. 5.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 5.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisés par construction est défini librement en fonction des besoins.

Il peut être ajouté au maximum un (1) sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles.

ART. 5.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder neuf mètres (9,00 m).

ART. 5.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Les logements sont interdits, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Un (1) logement de service maximum est autorisé par parcelle.

Celui-ci peut être dans une construction isolée ou intégrée aux constructions existantes ou projetées. Si la construction est isolée, elle doit respecter les règles du quartier résidentiel « QE-Res ».

ART. 6 QUARTIER DE SPORT ET DE LOISIRS « QE-REC »

Prescriptions		QE-REC
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol : 3,00 m min
	Latéral	Hors-sol : 3,00 m min
	Arrière	Hors-sol : 3,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
Nombre max de niveaux		2 niveaux pleins Sous-sol interdit
Hauteur des constructions	Corniche	Max. 7,00 m
	Acrotère	Max. 7,00 m
	Faîtage	Max. 13,00 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		Logement interdit
Emplacement de stationnement		50 % des emplacements en revêtement perméable

ART. 6.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction doit être implantée avec :

- un recul avant d'au moins trois mètres (3,00 m) ;
- un recul latéral d'au moins trois mètres (3,00 m) ;
- un recul arrière d'au moins trois mètres (3,00 m).

ART. 6.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 6.3. NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et un (1) étage.

Les sous-sols sont interdits.

ART. 6.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (7,00 m) à la corniche et à l'acrotère, et treize mètres (13,00 m) au faitage.

ART. 6.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Les logements sont interdits.

ART. 6.6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le stationnement est autorisé à condition que cinquante pourcent minimum (50 %) des emplacements soit réalisé en revêtements perméables.

ART. 7 QUARTIER DE JARDINS FAMILIAUX « QE-JAR »

Prescriptions	QE-JAR
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Implantation à 1,00 m des limites latérales et/ou arrière, ou 0,00 m des limites latérales si accolée
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	1 abri de jardin ou une dépendance isolée telle que définie à l'art. 16.3 de max 16 m ² + 1 serre de max 16 m ²
Nombre max de niveaux	1 niveau plein sous-sol interdit
Hauteur des constructions hors-tout	Max. 3,00 m
Nombre max d'unités de logement par bâtiment	Logement interdit
Emplacement de stationnement	Un seul emplacement par parcelle, en revêtement perméable et avec accès direct à la voirie

ART. 7.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Toute construction doit respecter un recul nul (0,00 m) si elle est accolée ou minimum d'un mètre (1,00 m) par rapport aux limites latérales et arrière de la parcelle.

ART. 7.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les dépendances isolées (tel que défini à l'art. 16.3) et les abris de jardin sont autorisés, à raison d'une (1) dépendance isolée ou abri par lot ou parcelle. Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol ne doit pas dépasser seize mètres carrés (16 m²).

Une (1) serre, à condition qu'elle soit édifiée à plus d'un mètre (1,00 m) des limites de la parcelle est autorisée en plus d'un (1) abri de jardin. Celle-ci peut être accolée à l'abri de jardin et sa surface d'emprise au sol ne doit pas dépasser seize mètres carrés (16 m²).

Une terrasse isolée ou accolée à l'abri de jardin ou à la dépendance isolée avec une surface d'emprise au sol de maximum seize mètres carrés (16 m²) est autorisée.

ART. 7.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisés pour les constructions légères et les abris de jardin est d'un (1) niveau.

Les niveaux en sous-sols sont interdits.

ART. 7.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder trois mètres (3,00 m).

ART. 7.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

L'abri de jardin ne peut en aucun cas servir d'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, ni comme abri pour animaux.

ART. 7.6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le stationnement est autorisé à condition qu'il ait un accès direct à la voirie. La totalité de la surface des emplacements et de l'accès doit être réalisée en revêtements perméables.

Affectations	Emplacements de stationnement
Jardins familiaux	Un emplacement par parcelle (de dimensions 3,00 x 5,00 m)

ART. 8 QUARTIER CHÂTEAU « QE-CHATEAU »

Prescriptions	QE-Chateau
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Reculs adaptés et suffisants pour ne pas porter préjudice au Château
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Sans objet
Nombre max de niveaux	2 niveaux pleins + 1 étage dans les combles + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain à forte pente (12%) + 1 sous-sol sauf si rez-de-jardin
Hauteur des constructions	Hauteurs inférieures à celles du Château
Nombre max d'unités de logement par bâtiment	Sans objet

ART. 8.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les reculs des nouvelles constructions doivent être adaptés et suffisants pour ne pas porter préjudice au caractère historique du Château et à sa volumétrie.

ART. 8.2. NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un (1) rez-de-chaussée et un (1) étage.

Un (1) niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles.

Un (1) niveau plein supplémentaire est autorisé pour le cas où le terrain à bâtir net accuse une pente descendante d'au moins douze pourcent (12%) par rapport à la voie desservante. Dans ce cas, la réalisation d'un rez-de-jardin est possible, et sera considéré comme niveau plein.

Il peut être ajouté au maximum un (1) niveau en sous-sol au nombre de niveau pleins admissibles, sauf pour les constructions bénéficiant d'un niveau en rez-de-jardin du fait d'un terrain en pente descendante.

ART. 8.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des nouvelles constructions doivent être nettement inférieures aux hauteurs du Château existant.

ART. 9 TABLEAU SYNOPTIQUE

Prescriptions		QE-Res		QE-Vill		QE-Exp Agr		QE-BEP et QE-Log		QE-ECO-c1		QE-REC		QE-JAR		QE-Château	
Reculs des constructions par rapport aux limites parcellaires et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol : 4,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégré à la construction Sous-sol : 4,00 m min		Hors-sol : 1,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégré à la construction Sous-sol : 1,00 m min		Hors-sol : 1,00 m min et 6,00 m min pour entrée de garage intégré à la construction Sous-sol : 1,00 m min Construction agricole : 1,00 m min		Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min		Hors-sol : 3,00 m min Sous-sol : 3,00 m min		Hors-sol : 3,00 m min		Implantation à 1,00 m des limites latérales et/ou arrière, ou 0,00 m des limites latérales si accolée		Reculs adaptés et suffisants pour ne pas porter préjudice au Château	
	Latéral	Hors-sol : 0,00 m ou min 3,00 m Sous-sol : 0,00 m ou 3,00 m min				Hors-sol : 0,00 m ou min 3,00 m Sous-sol : 0,00 m ou 1,00 m min Construction agricole : min 3,00 m		Hors-sol et sous-sol : 0,00 m ou min 2,00 m		Hors-sol : 3,00 m min Sous-sol : 0,00 m ou 1,00 m min		Hors-sol : 3,00 m min					
	Arrière	Hors-sol : 8,00 m min Sous-sol : 4,00 m min		Hors-sol : 7,00 m min Sous-sol : 3,00 m min		Hors-sol : 7,00 m min Sous-sol : 3,00 m min Construction agricole : 3,00 m min		Hors-sol : 2,00 m min Sous-sol : 2,00 m min		Hors-sol : 3,00 m min Sous-sol : 3,00 m min		Hors-sol : 3,00 m min					
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Maison bi-familiale, et plurifamiliale interdites		Vill-I : Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Vill-II : Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Maison plurifamiliale isolées		Maison unifamiliale isolée, jumelée, en bande Construction agricole isolée ou accolée		Constructions isolées ou groupées		Constructions isolées ou groupées		Construction isolée ou groupée		1 abris de jardin ou une dépendance isolée (telle que définie à l’art. 16.3) de max. 16 m² + 1 serre de max. 12m²		/	
	Profondeur max des constructions	Hors-sol : 16,00 m pour RDC et 12,00 m pour niveaux supérieurs Sous-sol : 20,00 m ou 4,00 m max au-delà du RDC				Hors-sol : 16,00 m pour RDC et 12,00 m pour niveaux supérieurs Sous-sol : 20,00 m Dép. agricole : /		/		/		/		/		/	
	Largeur de construction	7,00 m min par unité de logement pour maisons jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée		7,00 m min par unité de logement pour maisons jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée 10,00 m min par maison plurifamiliale isolée		7,00 m min par unité de logement pour maisons jumelées et en bande 8,00 m min par maison unifamiliale isolée Dép. agricole : /		/		/		/		/		/	
Nombre max de niveaux	Nbre niv. pleins HS	2 niveaux pleins + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain forte pente (≥12%)						3 niveaux pleins		/		2 niveaux pleins		1 niveau plein		2 niveaux pleins + 1 niveau plein (rez-de-jardin) si terrain forte pente (12%)	
	Niv. /s combles ou en retrait	1 étage dans les combles						1 étage dans les combles		/		/		/		1 étage dans les combles	
	Niv.en SS	+ 1 niveau en sous-sol (sauf si rez-de-jardin, terrains forte pente)						+ 2 niveaux en sous-sol		+ 1 niveau en sous-sol		Sous-sol interdit		Sous-sol interdit		+ 1 niveau en sous-sol	
Hauteur des constructions	Corniche	Max. 7,00 m								/		Max. 7,00 m		Hauteur totale : max. 3,00 m		Hauteurs inférieures à celles du Château	
	Acrotère	Max. 7,50 m pour à l’acrotère		Hauteur acrotère nouvelle partie doit être ≤ à la hauteur corniche du volume existant de la construction principale						/		Max. 7,00 m					
	Faîtage	Max. 10,50 m		Max. 11,00 m						/		Max. 13,00 m					
	Totale	/		/		Dép. agricoles : Max. 13,00 m		Hauteur totale : max. 15,00 m		Max. 9,00 m							
Nombre max d’unités de logement		1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) -		- 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) - 6 par maison plurifamiliale dans les localités de Fischbach et Schoos en Vill-II, - 8 par maison plurifamiliale dans la localité d’Angelsberg en Vill-II.		- 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré)		- Bâtiment et équipement public, structures médicales : 1 unité de logement de service - Logement social en QE-Log : o 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) o 20 par maison plurifamiliale		1 unité de logement de service par parcelle		Logement interdit		Logement interdit		/	
Typologies des logements dans les maisons plurifamiliales				maisons plurifamiliales jusqu’à 8 unités de logement : min. 75,00 m² de surface		/		/		/		/		/		/	

		moyenne nette et min. 2 typologies à partir de 3 logements.						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

CHAPITRE 2. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES EN SECONDE POSITION ET SCELLEMENT DE LA PARCELLE

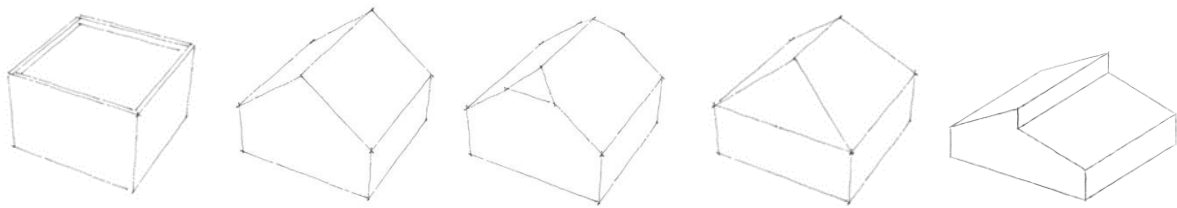
L'implantation de constructions principales est interdite en seconde position.

La surface scellée d'une parcelle, ne peut pas excéder quatre-vingts pour cent (80%) de la surface totale de la parcelle.

ART. 11 TOITURES

ART. 11.1. FORME DES TOITURES

a) La hauteur de la toiture, mesurée dans le plan vertical, ne peut excéder la hauteur de la façade.



- b) Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre trente degrés (30°) et quarante (40°). Elles peuvent présenter deux (2) à quatre (4) versants. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.
- c) Les toitures plates ne sont autorisées sur le volume principal que dans les quartiers existants QE-Res, QE-BEP, QE-Log, QE-ECO-c1, et QE-REC.

ART. 11.2. OUVERTURES DANS LES TOITURES

- a) Les types d'ouvertures autorisés sont les lucarnes, les châssis rampants, les chiens-assis et les terrasses dans le gabarit des toitures.
- b) Les ouvertures sont à implanter avec un recul minimal d'un mètre (1,00 m) sur les limites latérales, les arrêtes et les noues de toitures.
- c) La hauteur des lucarnes et des chiens assis, est limitée par la hauteur au faîtage de la toiture principale.
- d) Par façade, la largeur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à la moitié (1/2) de la longueur de la façade qu'elles surmontent.
- e) En aucun cas, les lucarnes ne peuvent dépasser le faîte de la toiture à laquelle elles sont intégrées.

ART. 12 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

ART. 12.1. ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

- a) Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
- b) Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public.
- c) Une (1) seule installation d'antenne et récepteur paraboliques est autorisée par maison plurifamiliale.

ART. 12.2. PANNEAUX SOLAIRES

- a) Dans le cas d'une toiture à versants, les panneaux solaires sont autorisés en respectant un angle d'inclinaison de zéro degré (0,00° par rapport à la pente de la toiture).
- b) Par dérogation à ce qui précède, une exception pour l'angle d'inclinaison peut être autorisée pour les dépendances agricoles.
- c) Les installations solaires ne peuvent en aucun cas dépasser les limites des toitures.
- d) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires sont autorisés en respectant les conditions suivantes :
 - Un recul minimal de zéro mètre (0,00 m) par rapport aux plans de façades doit être respecté si la hauteur des panneaux est inférieure ou égale à la hauteur de l'acrotère.
 - Un recul minimal d'un mètre (1,00 m) par rapport aux plans de façades doit être respecté si la hauteur des panneaux est supérieure à la hauteur de l'acrotère.
 - Sur les dépendances, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales des toitures.
 - Sur les constructions principales, les panneaux solaires peuvent dépasser la hauteur maximale d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) maximum.
 - L'angle d'inclinaison des panneaux ne peut pas dépasser 35°.
- e) Les installations « plug and play » sont autorisées sous les mêmes conditions que les panneaux solaires classiques.
- f) Les installations en façades sont autorisées, à condition que la planification et l'exécution des travaux soient réalisées suivant les règles de l'art et par une personne compétente en la matière.
- g) Les panneaux solaires sont interdits dans les espaces libres autour des constructions.

ART. 12.3. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

- a) Pour les nouvelles constructions, les parties bruyantes des équipements techniques fixes, tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, doivent être intégrés à l'intérieur des constructions principales ou dans une annexe ou dépendance isolée acoustiquement.
- b) Par les constructions existantes, les équipements techniques fixes peuvent être à l'extérieur. Un recul minimal de deux mètres (2,00 m) par rapport à la limite de la parcelle est alors à respecter.
- c) Dans tous les cas, le niveau de bruit, augmenté le cas échéant par des termes de correction, causé à la limite du terrain avoisinant le plus proche des équipements techniques fixes ne doit pas dépasser un seuil maximal de bruit de 35 dB (A).

ART. 12.4. CHEMINÉES

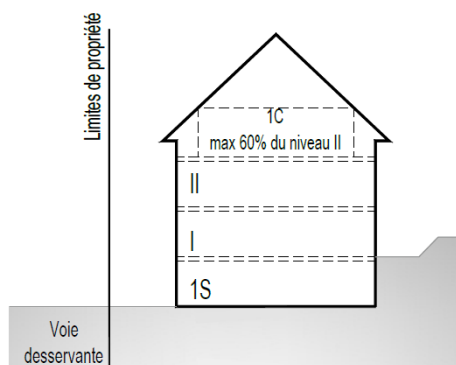
Les cheminées doivent dépasser le faîtage de la toiture d'au moins cinquante centimètres (0,50 m) et de maximum un mètre (1,00 m).

ART. 12.5. ÉOLIENNES

L'installation d'éoliennes est autorisée uniquement en Quartier de bâtiments et d'équipements publics [QE-BEP]. Les éoliennes sont interdites dans les autres zones à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

ART. 13 AMÉNAGEMENT DES COMBLES

- a) Dans le cas d'une toiture à versants, l'aménagement d'un (1) étage au maximum est autorisé dans les combles.
- b) Il est possible d'aménager un (1) niveau habitable dans les combles. Ce niveau habitable aménagé dans les combles doit représenter au maximum soixante pourcent (60%) de la surface construite brute du dernier niveau plein, excepté en QE-BEP et QE-Log où la surface n'est pas limitée.



ART. 14 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 14.1. MATÉRIAUX EN FAÇADE

Les murs d'attente des constructions jumelées doivent être exécutés et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

ART. 14.2. TOITURES

- a) Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés). Le cuivre et la terre cuite sont autorisés. Les toitures en chaume sont interdites.
- b) Les toitures doivent être de ton mat. Seules les teintes suivantes sont autorisées : gris ardoise, gris clair (zinc), noir anthracite, ainsi que les teintes des matériaux autorisés (cuivre et terre cuite).
- c) Les toitures plates peuvent être réalisées sous forme de toit végétalisé.
- d) Les toitures plates des dépendances accolées à la construction principale, peuvent être accessibles.

ART. 14.3. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

- a) Les balcons sont prohibés côté rue si le recul avant de la construction est inférieur à un mètre (1,00 m).
- b) Les balcons et terrasses situés sur les façades avant ou latérales des constructions doivent avoir une longueur qui n'excède pas le tiers (1/3) de la façade à laquelle elle se rapporte.
- c) Les éléments de bâtiments en saillie, comme les piliers, les avant-toits, les perrons et leur couverture, les cheminées ainsi que les balcons sont autorisés hors des surfaces constructibles où ils ne constituent pas une avancée de plus de cinquante centimètres (0,50 m). Ils doivent respecter une distance de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) minimum avec la limite de la parcelle.

ART. 14.4. CONSTRUCTIONS JUMELÉES ET EN BANDE

- a) L'ensemble des constructions jumelées et en bande doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, chauffage, etc.).
- b) Pour tout groupement de constructions jumelées ou en bande, les gabarits, les pentes des toitures, les teintes et les matériaux de tous les volumes bâtis doivent former une unité architecturale. Pour des constructions jumelées ou en bande, le nombre de teintes de façade est limité à deux (2) par groupement de constructions.
- c) Les constructions bi-familiales sont interdites.

ART. 15 TERRASSE, PERGOLA ET VERANDA

ART. 15.1. TERRASSES NON COUVERTES ET COUVERTES (PERGOLAS)

La construction des terrasses non couvertes et couvertes (pergolas) est admise en respectant les reculs latéraux de la construction principale hors-sol du quartier existant considéré. Un recul arrière de trois mètres (3,00 m) est à respecter.

Les terrasses couvertes (pergolas), accolées à la construction principale doivent rester ouvertes sur au moins un côté.

Les terrasses couvertes (pergolas), non accolées à la construction principale, doivent rester ouvertes sur tous les côtés.

Les terrasses couvertes (pergolas) ne peuvent excéder une hauteur de trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) au faîtage ou à l'acrotère.

ART. 15.2. VÉRANDAS

Les vérandas font partie de la construction principale, sont fermées sur quatre côtés, et doivent respecter les reculs et dimensions de la construction principale hors-sol du quartier existant considéré.

ART. 16 DÉPENDANCES

ART. 16.1. GARAGES

ART. 16.1.1. IMPLANTATION :

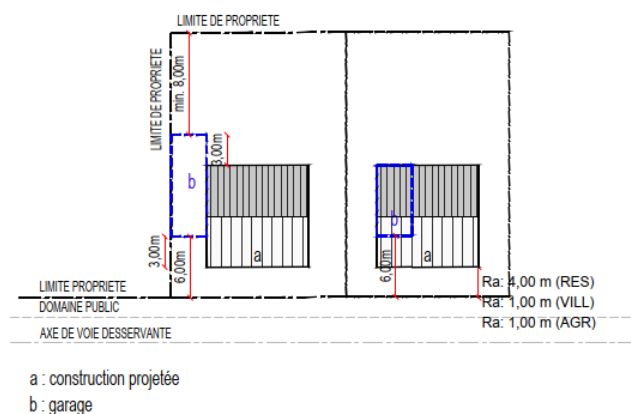
La construction de garages hors-sol est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. Par façade, la largeur totale des portes de garages dans le gabarit de la construction principale ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade concernée.

La largeur maximale d'une porte de garage est de cinq mètres (5,00 m). La porte de garage peut déborder de la façade de la dépendance sur la façade du bâtiment principal.

Les garages accolés peuvent bénéficier d'un accès vers la construction principale.

Les garages doivent respecter les conditions d'implantation suivantes :

- Qu'ils soient accolés, isolés ou partiellement intégrés dans le gabarit de la construction principale, ils doivent respecter un recul avant de six mètres (6,00 m) au minimum jusqu'à l'entrée de garage, à calculer par rapport aux limites de la parcelle,
- Lorsqu'ils sont accolés à la construction principale ou isolés, ils sont autorisés avec un recul latéral nul (0,00 m) ou de trois mètres (3,00 m) minimum. Ils peuvent dépasser la façade arrière de la construction principale de maximum trois mètres (3,00 m), à condition de respecter un recul arrière de huit mètres (8,00 m) minimum.



ART. 16.1.2. HAUTEURS ET FORME DE TOITURE :

- Les toitures de dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates.
- Le faîtage des garages accolés à la construction principale doit se situer à au moins un mètre (1,00 m) plus bas que celui de la construction principale.
- La hauteur des garages isolés ou accolés à la construction principale est limitée à :
 - trois mètres (3,00 m) à la corniche
 - trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l'acrotère
 - quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) au faîtage.

ART. 16.1.3. DÉROGATION

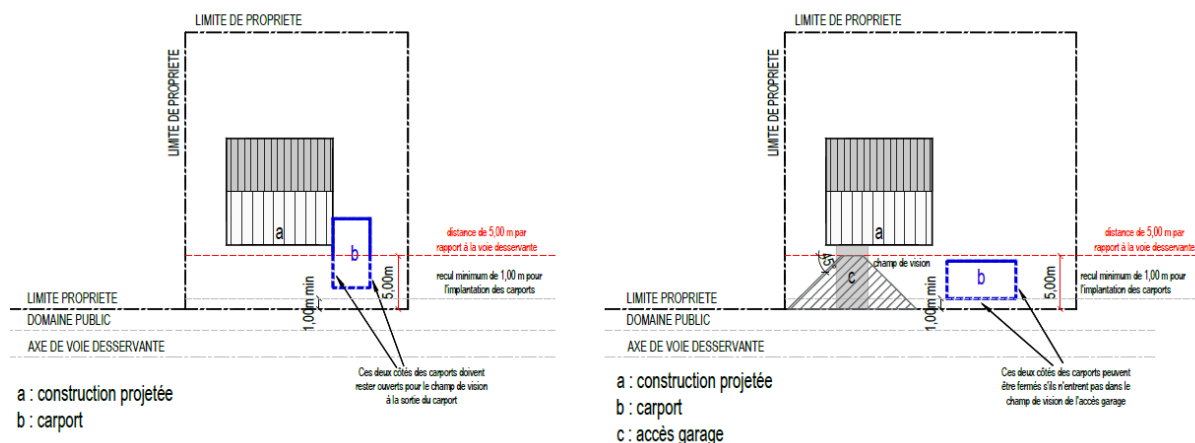
Par dérogation de ce qui précède, le recul avant du garage peut être inférieur à six mètres (6,00 m) pour le cas où un tel recul rendrait la construction du garage impossible. Dans ce cas, le garage doit être implanté en respectant le recul avant minimal d'un mètre (1,00 m).

ART. 16.2. CAR-PORTS

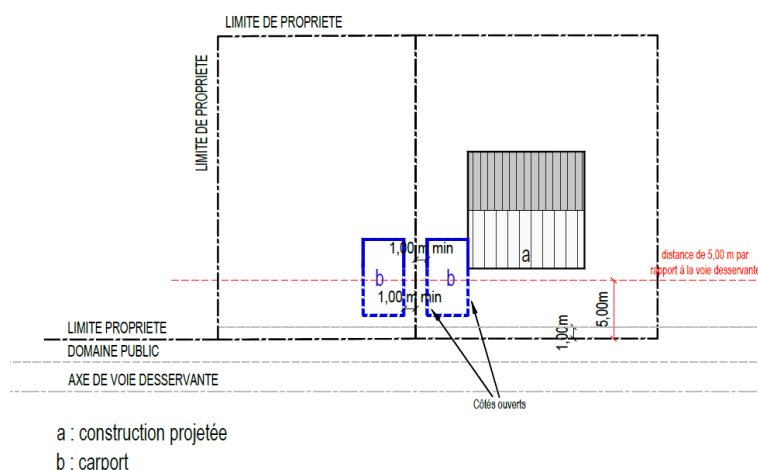
ART. 16.2.1. IMPLANTATION :

Les car-ports peuvent être implantés de la manière suivante :

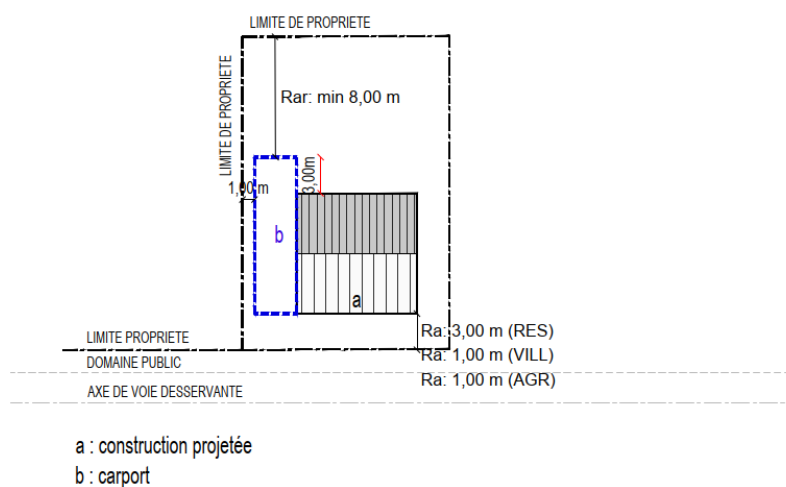
- En respectant un recul d'un mètre (1,00 m) minimum par rapport à la limite avant :
 - Si le car-port est implanté perpendiculairement à la voie desservante, les côtés latéraux du car-port, se situant dans les cinq premiers mètres (5,00 m), doivent rester ouverts,
 - Si le car-port est implanté parallèlement à la voie desservante et qu'il entre dans le champ de vision d'un autre accès carrossable sur la même parcelle, les côtés du car-port se situant dans les cinq premiers mètres (5,00 m) doivent rester ouverts.



- En respectant un recul latéral nul (0,00 m) si le car-port vient s'accoler à une construction existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, et dans le cas de maisons jumelées ou de maison accolée à la limite latérale, ou d'un mètre (1,00 m) minimum dans les autres cas,



- Avec un dépassement par rapport à la façade arrière de la construction principale de maximum trois mètres (3,00 m), à condition de respecter un recul arrière de huit mètres (8,00 m) minimum.



Les car-ports accolés peuvent bénéficier d'un accès vers la construction principale.

La surface d'emprise au sol des car-ports ne doit pas dépasser cinquante mètres carrés (50 m²).

ART. 16.2.2. HAUTEURS :

La hauteur des car-ports est limitée à :

- trois mètres (3,00 m) à la corniche,
- trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l'acrotère, ou au faîtage.

ART. 16.3. ABRIS DE JARDIN ET DÉPENDANCES ISOLÉES

a) Implantation :

La construction des dépendances isolées est admise avec un recul arrière et latéral d'un mètre (1,00 m) minimum de la limite de parcelle ou accolée à la limite latérale (0,00 m) dans le cas de maisons jumelées ou d'abris de jardin jumelés.

Les abris de jardin doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol ne doit pas dépasser seize mètres carrés (16 m²).

b) Hauteurs :

La hauteur des dépendances isolées est limitée à :

- deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) à la corniche,
 - trois mètres (3,00 m) à l'acrotère, ou au faîtage.
- c) Sont autorisés en plus d'un abri de jardin, les dépendances isolées suivantes :
- Un (1) abri cache-poubelles, de deux mètres carrés et demi (2,50 m²) de surface d'emprise au sol maximum par unité de logement pour les maisons unifamiliales, et d'une hauteur d'un mètre cinquante centimètres (1,50 m) maximum,
 - Une (1) serre de seize mètres carrés (16 m²) de surface d'emprise au sol maximum,
 - Une (1) volière, un chenil.

ART. 16.4. PISCINES

Une (1) piscine non couverte ou avec une couverture amovible est autorisée.

La hauteur totale de la couverture ne dépasse pas trois mètres (3,00 m).

Un recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum et postérieur de deux mètres (2,00 m) est à respecter.

ART. 17 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

- a) Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de car-ports, ou sous forme d'emplacements à ciel ouvert.
- b) Pour tout changement d'affectation ou de destination, ou toute augmentation du nombre de logements, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à son affectation et aux règles applicables du quartier existant correspondant.

ART. 18 MARGES DE RECULS

ART. 18.1. GÉNÉRALITÉ

Les espaces situés dans les marges de reculs (hors accès, terrasses, construction principale, annexe et dépendance) doivent être réservés à la plantation et entretenues comme telles.

ART. 18.2. ANGLES DE RUE

Afin d'éviter toute situation accidentogène aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules y sont interdits et les plantations ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les reculs avant et la profondeur des constructions hors-sol s'appliquent vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans coupés, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

ART. 19 TRAVAUX DE DÉBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT

ART. 19.1. DÉBLAI ET REMBLAI

- a) Les déblais et remblais doivent respecter une profondeur/hauteur de maximum un mètre (1,00 m).
- b) Dans le cas des terrains à forte pente, dont la topographie naturelle rend impossible le respect cette profondeur/hauteur, des déblais/remblais plus importants sont autorisés jusqu'à la profondeur/hauteur nécessaire. Le maître d'ouvrage doit alors prouver qu'il ne peut respecter la profondeur/hauteur réglementaire prévue au point précédent.
- c) Toute modification projetée du niveau du terrain naturel doit faire l'objet d'une autorisation de construire. L'autorisation de travaux de déblai/remblai peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou l'aspect du site. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.

ART. 19.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement sont soit en pierres naturelles ou en béton (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), soit végétalisés.

CHAPITRE 3. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE ENVIRONNEMENT CONSTRUIT

ART. 20 GÉNÉRALITÉS

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans.

ART. 21 TOITURE

ART. 21.1. MATÉRIAUX POUR LES TOITURES À VERSANTS

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles et artificielles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte foncée (noire ou anthracite) et doivent être non brillantes.

Les tuiles en terre cuite non vernies de teinte rouge traditionnelle, et de taille classique sont autorisées. Les imitations sous forme de tuiles en béton ou tuiles adoptant une autre tonalité sont interdites.

L'utilisation du zinc et du cuivre dans les toitures est autorisée.

ART. 21.2. GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descente verticales seront en zinc ou en cuivre, et les dauphins en fonte ou en aluminium.

ART. 21.3. CORNICHE

La corniche horizontale doit présenter une saillie égale ou inférieure à vingt centimètres (0,20 m). L'exécution peut se faire en bois, en béton ou dans un autre matériau garantissant une continuité visuelle.

Les finitions en matières plastiques sont interdites.

ART. 21.4. OUVERTURES DANS LES TOITURES

Les ouvertures dans les toitures d'une largeur supérieure à un mètre cinquante (1,50 m) sont interdites.

La hauteur maximale des lucarnes et des chiens assis est limitée par une distance de minimum un mètre (1,00 m) à garantir par rapport au faîtage.

ART. 21.5. PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires doivent être de teinte monochrome foncée et ne pas dépasser le plan de la toiture.

L'installation de panneaux solaires en façade est autorisée, pour autant que la teinte des panneaux soit similaire à celle de la façade sur laquelle ils sont apposés.

ART. 21.6. RACCORDS AUX TOITURES ADJACENTES

Dans le cas où une nouvelle construction est accolée à une construction existante, la hauteur à la corniche, respectivement à l'acrotère ainsi que l'inclinaison de la toiture existante doivent être pris en considération en vue d'une transition harmonieuse entre l'existant et le neuf.

ART. 22 COULEURS EN FAÇADE

Les matériaux doivent être de teintes présentes dans le paysage traditionnel de la commune et doivent correspondre aux couleurs du nuancier Robin « *Terre et Tradition* ». Des couleurs d'un autre nuancier sont autorisées, pour autant que celles choisies trouvent leurs correspondances dans le nuancier de référence cité ci-avant. Un maximum de deux teintes est autorisé par construction.

L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle est autorisée.

Les éléments architecturaux comme les encadrements, les socles, les bandeaux, et les corniches doivent être réalisés en Grès de Luxembourg, ou être d'une teinte identique.

Sont interdits :

- les conduits de cheminée apparents sur la façade avant ;
- les balcons sur la façade avant ;
- les éléments pare-vue sur la façade avant.

ART. 22.1. COULEURS DES OUVERTURES

Les châssis de fenêtre sont à choisir dans des tonalités de blanc, de marron, vert, bleu foncé ou gris anthracite.

Les portes d'entrées, portes secondaire et portes de garages sont à choisir dans les tonalités de blanc, marron, vert, bleu foncé ou gris anthracite.

ART. 23 MURS ET MURETS

Les murets de jardin et les murs de soutènement existants en pierre naturelle doivent être conservés.

En cas de travaux de rénovation, de démolition accidentelle, ces murs sont à reconstruire en pierre naturelle.

ART. 23.1. MURETS DE JARDIN

Les murets de jardin sont exécutés à l'identique des façades de la construction principale ou bien en pierre naturelle.

Les couvre-murs seront exécutés en pierre naturelle.

ART. 23.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement sont exécutés en pierres naturelles, en parement pierre naturelle, ou exécutés à l'identique des façades de la construction principale.

CHAPITRE 4. RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

ART. 24 ALIGNEMENTS À RESPECTER

Les alignements marqués d'un trait crénelé bleu sur la partie graphique du « PAP-QE » sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculs, notamment les règles applicables par quartier.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement obligatoire, de cinquante centimètres (0,50 m) maximum, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

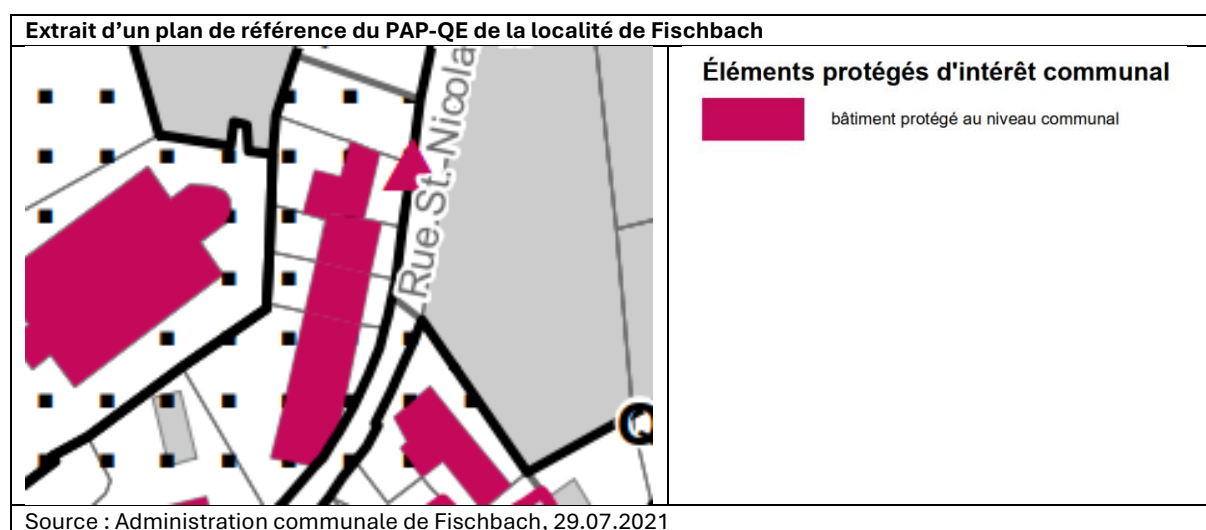
La limite arrière de la profondeur de construction et de la bande de construction est mesurée à partir des alignements obligatoires.

L'alignement doit être respecté pour les constructions principales lors de rénovations, transformations, reconstructions ou constructions nouvelles. Les dépendances peuvent dépasser l'alignement à respecter.

ART. 25 BÂTIMENTS PROTÉGÉS

Les bâtiments protégés marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que bâtiment protégé (bâtiment dont la surface est colorée en magenta sur les plans de référence, cf. ci-après) est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.



L'ajout de constructions annexes au bâtiment protégé est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 1 pour le PAP-QE applicable, et à condition que :

- ces constructions annexes soient accolées à ladite construction,
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement,
- elles adoptent un langage architectural contemporain,
- elles soient subordonnées à la construction principale,
- elles soient en harmonie avec le bâtiment protégé.

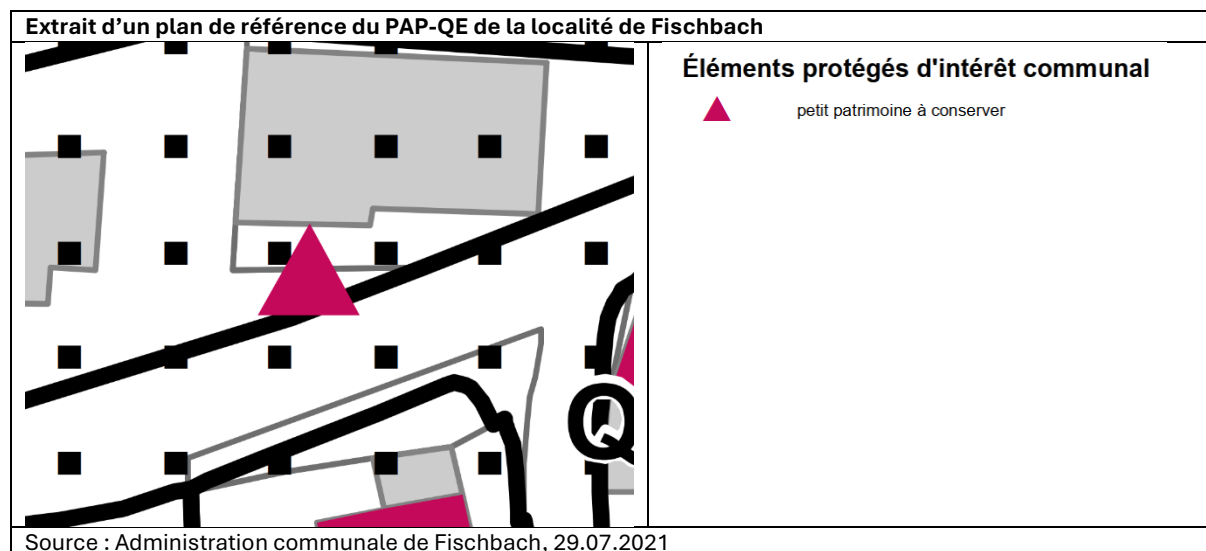
Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit,
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les modénatures, les ornements, les encadrements,
- les formes et éléments de toiture,
- l'aspect des matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

À la demande du Bourgmestre et/ou du propriétaire, un inventaire des éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux abords immédiates du bâtiment protégé peut également être réalisé.

ART. 26 PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉ

Le petit patrimoine protégé (représenté par un triangle magenta sur les plans de référence cf. ci-après), tels que les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir à leur emplacement d'origine dans la mesure du possible. Les travaux de restauration et de déplacements éventuels doivent se faire dans les règles de l'art, sur la même parcelle, et permettre que le petit patrimoine à conserver reste visible du domaine public.

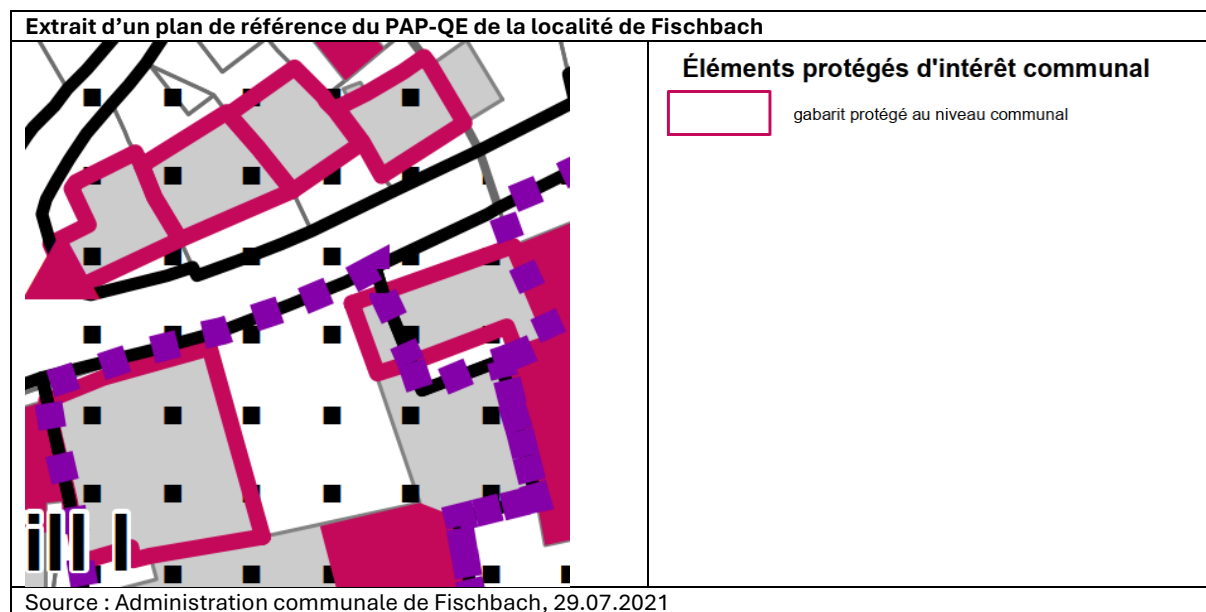


ART. 27 GABARITS PROTÉGÉS

Les gabarits protégés d'une construction existante veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté

de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes du fait de leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit protégé dans la partie graphique (bâtiment dont la surface est entourée d'un trait magenta sur les plans de référence, cf. ci-après), le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.



Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la construction d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture,
- implantation de fait sur le terrain même.

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante, la hauteur existante doit être maintenue.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs à la corniche et au faîte pourront être augmentées de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction existante,
- sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte définies au chapitre 1 pour le PAP-QE applicable.

La création d'un niveau plein supplémentaire n'est pas autorisée.

La demande d'autorisation de construire est à accompagner, en plus, d'un levé extérieur de la construction, avant sa démolition ou tous travaux de transformation, pour garantir la conservation du gabarit d'origine.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (0,50 m), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les règles définies au chapitre 1 pour le PAP-QE applicable précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits protégés.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est protégé est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 1 pour le PAP-QE applicable, et à condition que ces constructions annexes soient accolées à ladite construction.

ART. 28 AVIS PRÉALABLE

Tout projet de travaux, ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique concernant des éléments à préserver ou à conserver, sont soumis à l'autorisation du Bourgmestre.

CHAPITRE 5. TERMINOLOGIE COMMUNE AUX RÈGLES DU PAP-QE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

- Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Annexe II: Terminologie du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complètent le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

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 carport, toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

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

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

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente 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

Lorsqu'un lot ou une parcelle compte plusieurs constructions, on entend par construction principale, la construction qui dispose des dimensions les plus grandes, ou qui accueille les fonctions principales liées à la zone du PAG (habitation, équipement, activité) à laquelle elle se rapporte.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

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.

Faîte / Faîtage

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.

Hauteur à 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 principale 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 à 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 principale 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.

Hauteur totale

On entend par hauteur totale, la hauteur d'une construction en tenant compte de ses superstructures (cages d'ascenseurs, enseignes, panneaux solaires, techniques spéciales, verrières, etc.)

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 intégré

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

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.

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 jumelée

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.

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.

Pergola

Une pergola est une dépendance isolée ouverte sur au moins trois côtés. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, ou avec une toiture fermée, soutenues par des colonnes.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. **Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction principale projetée.

Terrain plat/ Terrain en pente

La pente moyenne de la bande de construction est calculée 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.

On entend par terrain plat ou de faible pente un terrain naturel dont la pente est inférieure à douze pour cent (12%).

On entend par terrain à forte pente un terrain naturel dont la pente est supérieure ou égale à douze pour cent (12%).

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, ou isolée sur la parcelle.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;

- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait du premier étage par rapport au rez-de-chaussée ;
- la terrasse isolée.

Véranda

On entend par véranda, une extension de construction principale, vitrée et fermée sur quatre côtés. Elle fait partie intégrante de la construction principale.

Voie desservante

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

Voie publique

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