

COMMUNE DE PARC HOSINGEN

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

PAP QE - PARTIE ÉCRITE

VERSION COORDONNÉE - VC 2

Réf. 18063/74C

Approbation du Ministre de l'Intérieur

03.12.2018



MODIFICATIONS PONCTUELLES APRÈS APPROBATION DU PAP QE EN DATE DU 03.12.2018

RÉF.N°	APPROBATION DU MI
19205/74C	21.04.2022
19148/74C	04.05.2022

Modification ponctuelle Wahlhausen-Dickt « In der Dickt – la Sapinière »

Réf.n° :

Avis de la Cellule d'Evaluation

Vote du conseil communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur



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

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

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

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Art. 1	Structure du présent règlement	1
Art. 2	Portée du présent règlement	1
TITRE II	RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »	3
A.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL » (QE_ER)	3
Art. 3	Champ d'application	3
Art. 4	Type des constructions	3
Art. 5	Nombre d'unités de logement	3
Art. 6	Implantation des constructions	3
Art. 7	Gabarit des constructions principales	5
Art. 8	Forme des toitures	6
Art. 9	Scellement du sol	6
B.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ESPACE VILLAGEOIS » (QE_EV)	7
Art. 10	Champ d'application	7
Art. 11	Type des constructions	7
Art. 12	Nombre d'unités de logement	7
Art. 13	Implantation des constructions	8
Art. 14	Gabarit des constructions principales	9
Art. 15	Forme des toitures	10
Art. 16	Constructions à usage agricole	10
Art. 17	Scellement du sol	10
C.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ÉQUIPEMENTS » (QE_E)	11
Art. 18	Champ d'application	11
Art. 19	Type des constructions	11
Art. 20	Nombre d'unités de logement	11
Art. 21	Implantation des constructions	11
Art. 22	Gabarit des constructions principales	11
Art. 23	Forme des toitures	12
D.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ACTIVITÉS » (QE_A)	13
Art. 24	Champ d'application	13
Art. 25	Type des constructions	13
Art. 26	Nombre d'unités de logement	13
Art. 27	Implantation des constructions	13
Art. 28	Gabarit des constructions principales	14
Art. 29	Forme des toitures	14
Art. 30	Scellement du sol	14

E.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – SPORTS ET LOISIRS » (QE_L)	17
Art. 31	Champ d'application	17
Art. 32	Type des constructions et aménagements	17
Art. 33	Implantation des constructions	18
Art. 34	Gabarit des constructions	19
Art. 35	Forme des toitures	19
TITRE III	RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	21
Art. 36	Réaffectation de bâtiments	21
Art. 37	Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible	21
Art. 38	Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible	22
Art. 39	Toitures	23
Art. 40	Superstructures et infrastructures techniques	23
Art. 41	Isolation thermique	24
Art. 42	Esthétique des constructions	24
Art. 43	Travaux de terrassement / murs de soutènement	25
Art. 44	Clôtures et murs	26
Art. 45	Stationnement et accès	27
Art. 46	Aménagement des espaces libres	27
Art. 47	Dépendances	27
Art. 48	Angles de rue	29
Art. 49	Limite oblique ou irrégulière	29
Art. 50	Terrains à forte pente	29
Art. 51	Cessions	31
Art. 52	Dispositions dérogatoires	31
TITRE IV	DÉFINITIONS	33
TITRE V	PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE	41
	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES À TITRE INDICATIF	53

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Parc Hosingen comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique - plans n° 1208_pap-qe-localité).

Art. 1 Structure du présent règlement

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

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones :

Titre II : Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER)
- B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)
- C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements » (QE_E)
- D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités » (QE_A)
- E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L)

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

Titre III : Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV : Définitions

Titre V : Palettes des couleurs

Art. 2 Portée du présent règlement

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

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

L'application de la partie réglementaire des PAP QE ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas réglé par les plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et maintenus en vigueur, les prescriptions applicables à tout PAP QE sont d'application.

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »

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

Art. 3 Champ d'application

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

Art. 4 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées en QE_ER. Les constructions à usage agricole existantes garderont leur droit acquis. Seule la rénovation de bâtiments agricoles existants est autorisée.
- c. Les dépendances sont régies par l'Art. 47 du présent règlement.

Art. 5 Nombre d'unités de logement

- a. Le nombre d'unités de logement est limité à 2 (deux) par bâtiment, soit à des constructions de type unifamilial, soit à des constructions de type bi-familial.
- b. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci à l'intérieur du gabarit d'origine et sous respect de l'Art. 36.
- c. Le nombre d'unités de logement pour constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 6 Implantation des constructions

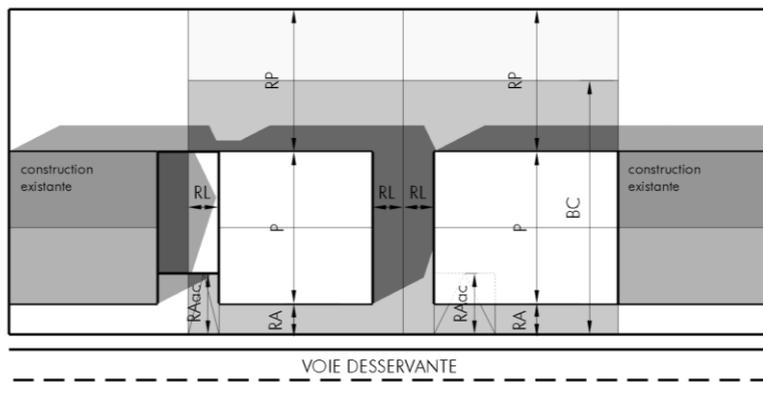
a. Bande de construction

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

b. Alignement

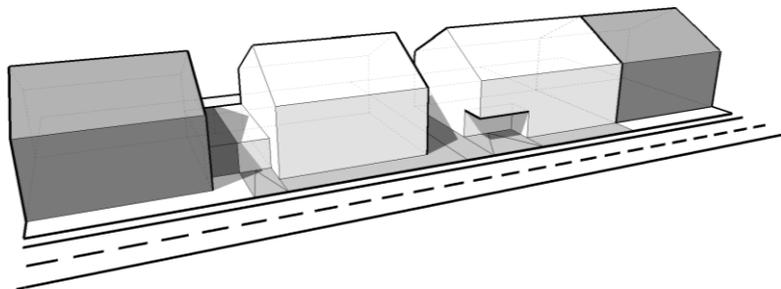
L'alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

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



RA : recul antérieur
 RAac : recul antérieur accès carrossable
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur

P : profondeur
 BC : bande de construction



c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est au minimum de 3m, sous condition que la visibilité soit garantie.

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

d. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale est de 3m minimum.

Les constructions principales peuvent cependant être implantées sur la limite latérale dans les cas suivants :

- s'il y a un accord écrit entre propriétaires des parcelles concernées pour la construction d'une maison jumelée ;
- s'il a un pignon nu d'une construction principale en attente.

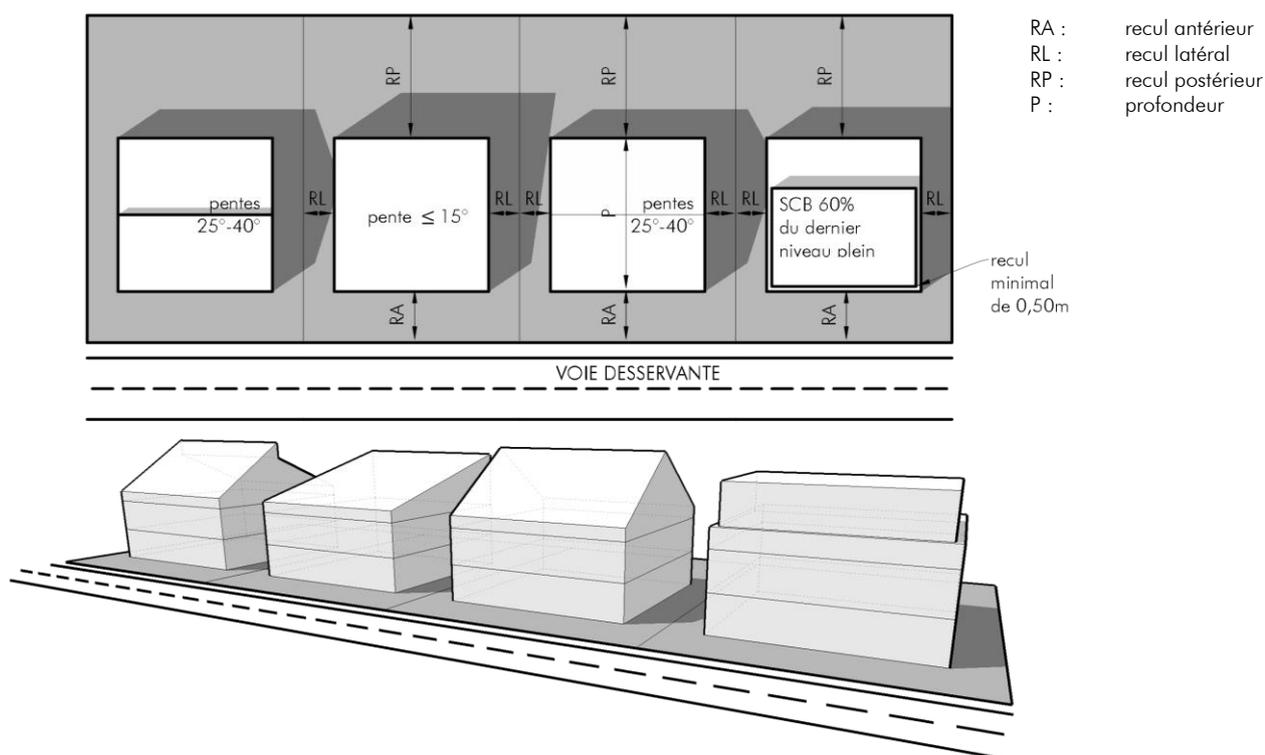
e. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 8m minimum.

Art. 7 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

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



b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12m ;
- la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein est fixée à 7,50m, les garde-corps (pleins ou ajouré) peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini du dernier étage plein.
- la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait est fixée à 10,50m.

c. Profondeur

La profondeur des constructions principales hors sol et sous-sol est limitée à 14m.

Art. 8 Forme des toitures

Les constructions principales sont à couvrir soit :

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

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont uniquement admises en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante.

Art. 9 Scellement du sol

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

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

Art. 10 Champ d'application

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

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

Art. 11 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation.
- c. Les **dépendances** sont régies par Art. 47.
- d. Les **constructions à usage agricole exclusif** sont régies par l'Art. 16.

Art. 12 Nombre d'unités de logement

- a. Les terrains classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale ne peuvent accueillir que des constructions de type unifamilial.
- b. En quartier existant – espace villageois 1 (QE_EV-1) le nombre d'unités de logement est limité à 6 (six) par bâtiment.
- c. En quartier existant – espace villageois 2 (QE_EV-2) le nombre d'unités de logement est limité à 2 (deux) par bâtiment, soit à des constructions de type unifamilial, soit à des constructions de type bi-familial. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés il peut être dérogé au nombre maximal d'unités de logement, ceci à l'intérieur du gabarit d'origine et sous respect de l'Art. 36.
- d. Le nombre d'unités de logement pour constructions d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs est défini par rapport au besoin concret de l'utilisation visée. Il est à justifier dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Art. 13 Implantation des constructions

a. Bande de construction

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

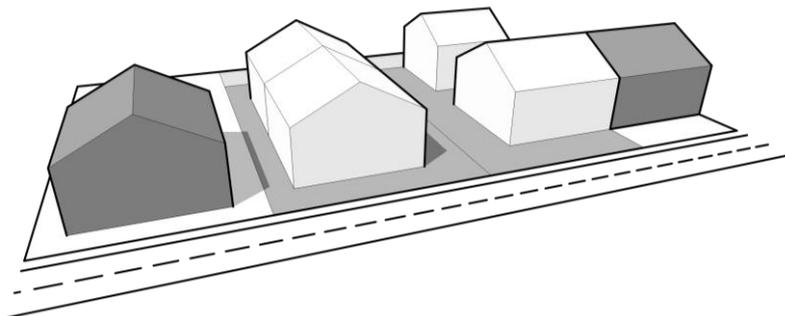
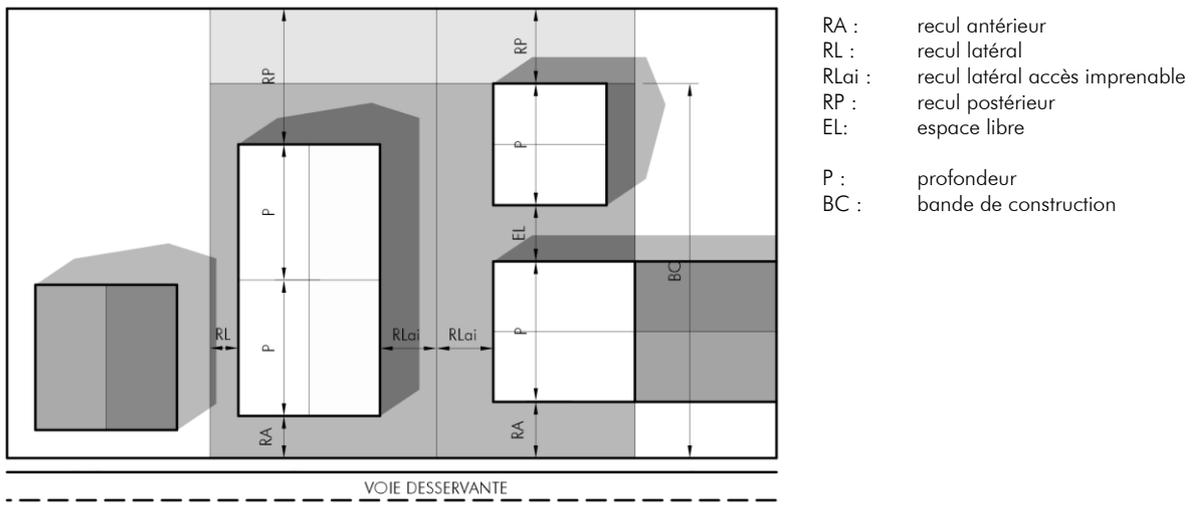
Seule la construction de maisons d'habitation unifamiliales ou de constructions accueillant des activités autres que l'habitat est autorisée en seconde position.

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

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

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

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



b. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de 2m, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

d. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale est de 3m minimum.

Les constructions principales peuvent cependant être implantées sur la limite latérale dans les cas suivants :

- s'il y a un accord écrit entre propriétaires des parcelles concernées pour la construction d'une maison jumelée ;
- s'il a un pignon nu d'une construction principale en attente.

e. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 8m minimum.

Si toutefois la profondeur d'une parcelle déterminée ne permet pas l'implantation d'une construction respectant la surface au sol minimale imposée avec le recul postérieur précité, cette construction peut être implantée à 3m au minimum de la limite postérieure sous condition qu'un recul égal ou supérieur à 8m soit respecté sur un des côtés latéraux.

Art. 14 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

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

b. Hauteur

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

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

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

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 6,50m.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14m ;
- la profondeur des constructions principales sous-sol est limitée à 18m, pour autant qu'un recul sur la limite postérieure de 3m minimum soit respecté ; le recul latéral de la construction en sous-sol ne pourra être inférieur à celui de la construction hors sol.

Art. 15 Forme des toitures

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 43° maximum.

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

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

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin.

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

Art. 16 Constructions à usage agricole

a. Les constructions à usage agricole exclusif observeront les reculs suivants :

- antérieur : égal ou supérieur à 5m par rapport à la limite de voirie ;
- latéraux : égaux ou supérieurs à 3m par rapport à la limite de propriété ;
- postérieur : égal ou supérieur à 5m par rapport à la limite de propriété.

b. La hauteur au faite des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.

c. Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants. Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° minimum et 25° maximum. Les pentes des toitures à un versant seront de 15° maximum. Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

d. Les constructions à usage agricole exclusif sont à habiller de bardages en bois, de crépis ou d'éléments de façade en béton décoratif.

Art. 17 Scellement du sol

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

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

Art. 18 Champ d'application

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

Art. 19 Type des constructions

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

Art. 20 Nombre d'unités de logement

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

Art. 21 Implantation des constructions

a. Recul antérieur

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

b. Recul latéral

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

c. Recul postérieur

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

Art. 22 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

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

b. Hauteur

La hauteur des constructions sera définie en fonction des besoins de l'utilisation visée.

La hauteur des constructions doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 13m.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- pour tout équipement technique, un réservoir d'eau par exemple.

Art. 23 Forme des toitures

Toutes formes de toitures sont autorisées.

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

Art. 24 Champ d'application

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

Art. 25 Type des constructions

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

Art. 26 Nombre d'unités de logement

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

Au maximum un logement de service est autorisé par entreprise.

Les logements de service sont interdits en zone spéciale garage et station-service (Spec-gss). Les logements existants garderont leur droit acquis, seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de rénovation de logements de service existants.

Art. 27 Implantation des constructions

a. Implantation et recul des constructions et installations

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

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

b. Distance entre constructions

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

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

Art. 28 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

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

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 12m.

c. Profondeur

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

d. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- dans le cas d'une transformation y compris extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ;
- pour les équipements techniques propres à l'activité exercée.

Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement pourront être exigées si le site de construction se trouve à proximité de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 29 Forme des toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15° au minimum et 20° au maximum ;
- toitures à un versant de pente inférieure ou égale à 15° ;
- toitures shed de pente inférieure ou égale à 45° ;
- toitures plates, les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

Art. 30 Scellement du sol

a. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,90.

b. 10 % de l'ensemble de la parcelle devra être réservée à la plantation d'arbres et d'arbustes et entretenue comme telle. Les arbres et arbustes seront choisis principalement parmi les essences locales.

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

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

E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – Sports et Loisirs » (QE_L)

Art. 31 Champ d'application

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

On distingue les « quartiers existants – loisirs » :

- L1 (aires de jeux) ;
- L2 (sports) ;
- L3.1 (camping – logement temporaire et sanitaires) ;
- L3.2 (camping – y compris accueil et restauration) ;
- L3.3 (la Sapinière) ;
- L3.4 (la Sapinière 1) ;
- L4 (Hosingen) ;
- L5 (parc).

Art. 32 Type des constructions et aménagements

- a. Excepté le quartier existant « sports et loisirs » L5, tout quartier existant « sports et loisirs » (L1, L2, L3.1, L3.2, L3.3, L3.4, L4) peut accueillir des aménagements, y compris des petits équipements, propres aux activités de plein air, sport, promenade pique-nique et jeux.
- b. En quartier existant L5, seuls sont autorisés des aménagements légers temporaires, y compris des équipements légers temporaires, des tentes temporaires ainsi que des constructions légères non fixées au sol de façon permanente pour les seuls besoins d'une activité temporaire.
- c. Les quartiers existants « sports et loisirs » L2 peuvent accueillir des bâtiments, infrastructures et installations relatives aux activités de sport. Sont autorisées des constructions en ordre contigu ou non contigu.
- d. Les quartiers existants « sports et loisirs » L3.1 peuvent accueillir des logements mobiles ou fixes servant au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes ainsi que les installations sanitaires y relatives.
- e. Les quartiers existants « sports et loisirs » L3.2 peuvent accueillir outre les activités autorisées en zone L3.1 :
 - le(s) logement(s) de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du camping ;
 - les structures d'accueil ;
 - la restauration ;
 - les structures de ravitaillement / petit commerce nécessaires à l'exploitation d'un camping.

Sont autorisées des constructions en ordre contigu ou non contigu.

- f. Dans les quartiers existants « sports et loisirs » L3.3 (La Sapinière) toute nouvelle construction principale est interdite. Les constructions existantes peuvent être rénovées, transformées et reconstruites. En cas de reconstruction, l'implantation et le gabarit des constructions resteront les mêmes que ceux des constructions existantes.
- g. Les quartiers existants « sports et loisirs » L3.4 (la Sapinière 1) sont réservés aux activités de plein air. Sont autorisés les aménagements, y compris les équipements et dépendances, propres aux activités de la zone.
- h. Les quartiers existants « sports et loisirs » L4 peuvent accueillir des bâtiments, infrastructures et installations relatives aux activités autorisées. Sont autorisées des constructions en ordre contigu ou non contigu.
- i. Les emplacements de stationnement en quartier existant « sports et loisirs » (L1, L2, L3.1, L3.2, L3.3, L4) seront exclusivement à ciel ouvert.

Art. 33 Implantation des constructions

a. Champs d'application

Le présent article est applicable en PAP QE L1, L2, L3.1, L3.2 et L4.

b. Alignement

L'alignement des constructions sera fixé en fonction des lignes de force du terrain, de l'implantation des bâtiments voisins et de l'affectation visée ; ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement voisin (alignement de référence) ou d'un alignement à fixer en fonction des lignes de force du terrain, le recul minimum par rapport à la limite de parcelle (recul antérieur) de toute nouvelle construction est de minimum 3m ; ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

Les constructions sont à implanter de manière à assurer l'accès aux services de secours.

d. Recul latéral

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

e. Recul postérieur

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

f. Distance entre bâtiments

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

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

Art. 34 Gabarit des constructions

a. Champs d'application

Le présent article est applicable en PAP QE L1, L2, L3.1, L3.2 et L4.

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

c. Niveaux

- En quartier existant « sports et loisirs » **L1 et L3.1** le nombre de niveaux pleins hors sol et sous-sol est limité à 1 (un) ;
- En quartier existant « sports et loisirs » **L2, L3.2 et L4**, le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à 2 (deux), le nombre de niveaux sous-sol est limité à 1 (un).

d. Hauteur

- En quartier existant « sports et loisirs » **L2**, la hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 12m mesuré par rapport au terrain naturel.
- En quartier existant « sports et loisirs » **L1 et L3.1**, la hauteur hors tout des constructions est limitée à 5m mesuré par rapport au terrain naturel.
- En quartier existant « sports et loisirs » **L3.2**, la hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins :
 - soit en continuité avec les bâtiments adjacents avec une tolérance de 1m en plus ou en moins sans pour autant dépasser les hauteurs maximales définies ci-après ;
 - soit de façon à établir la liaison entre deux bâtisses de hauteur différente ;

A défaut de bâtiments voisins, les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12m.
- En quartier existant « sports et loisirs » **L4**, la hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 8m mesuré par rapport au terrain naturel.

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 6,50m.

Art. 35 Forme des toitures

a. Champs d'application

Le présent article est applicable en PAP QE L1, L2, L3.1, L3.2 et L4.

b. En quartier existant « sports et loisirs » **L1, L2, L3.1 et L4**, toutes formes de toiture sont autorisées.

c. En quartier existant « sports et loisirs » **L3.2**, les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 43° maximum.

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

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

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 36 Réaffectation de bâtiments

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

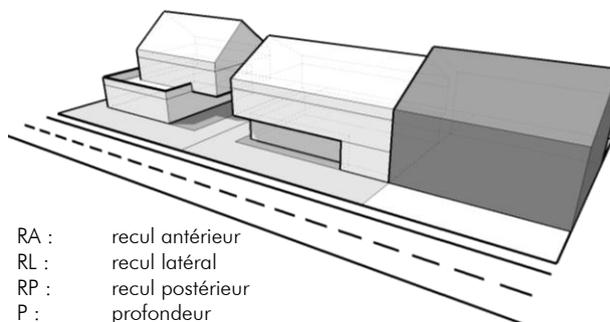
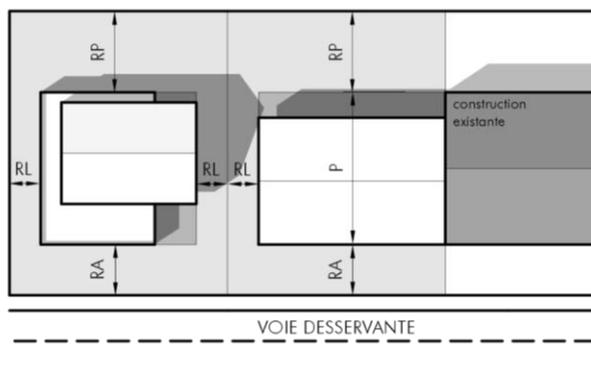
La réaffectation comprend la reconstruction complète ou partielle de bâtiments.

- a. La réaffectation de bâtiments est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.
- b. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus soumise aux restrictions suivantes :
 - une seule maison plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d'un ensemble bâti ;
 - toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction ;
 - le nombre maximum de logements par bâtiment est de 6 (six) ;
 - la surface construite brute est de minimum 80 m² par logement.

Art. 37 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

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

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



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

Art. 38 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

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

Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

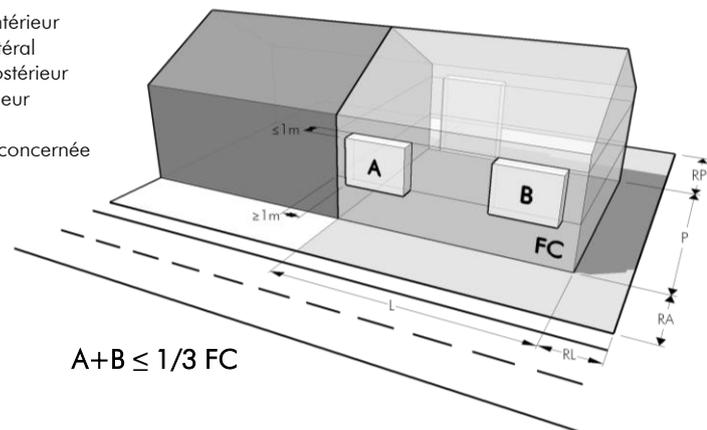
En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade principale.

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

a. Avant-corps fermés

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

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

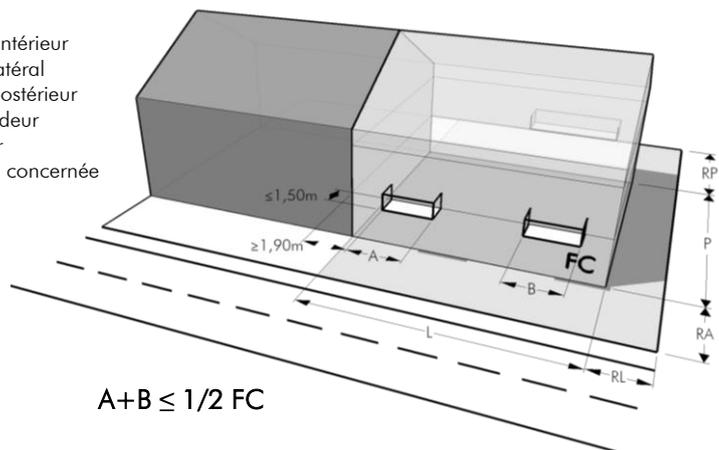


$$A+B \leq 1/3 FC$$

b. Balcons

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

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



$$A+B \leq 1/2 FC$$

Art. 39 Toitures

a. Ouvertures en toiture

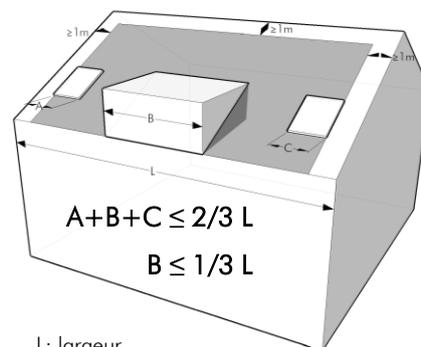
Cet article concerne les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture, les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

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

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

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

La ligne de la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers de la longueur de la façade.



L: largeur

b. Saillie des toitures

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

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

Art. 40 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

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

b. Antennes et récepteurs paraboliques

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

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

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

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

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

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

Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

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

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

d. Pompes à chaleur et climatisations

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation dans les marges de reculement réglementaires est interdite.

Art. 41 Isolation thermique

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

L'empiètement de l'isolation thermique sur la voirie publique autorisé sous respect des conditions suivantes :

- l'épaisseur totale de la couche isolante et du parachèvement ne peut être supérieure à 30cm ;
- une largeur minimale de 0,80m de trottoir doit être garantie en tout point.

Art. 42 Esthétique des constructions

- a. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain, peut être refusé.
- b. Pour les opérations de transformations ou rénovations de bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.
- c. Les couleurs admises pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire, sont énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade.

En secteur protégé de type environnement construit seules les teintes suivies d'un astérisque (*) sont autorisées.

Toute couleur ne figurant pas au TITRE V Palette des couleurs de façade ne pourra être autorisée que par exception, et encore sous condition qu'elle s'apparente aux tonalités des couleurs relevées au TITRE V.

L'article Art. 42 c n'est pas applicables en quartier existant activité (QE_A).

d. Façades

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

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

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

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

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

e. Toitures

- pour la couverture des toitures des constructions d'habitation situées en secteur protégé de type environnement construit, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur ;
- pour la couverture des toitures à pente des constructions d'habitation situé hors secteur protégé de type environnement construit est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné ;
- tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit ;
- les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin ;
- pour des constructions jumelées ou en bande, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments ;
- le bourgmestre peut déroger aux prescriptions relatives aux matériaux utilisées dans le cas d'une rénovation d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison l'exigent.

Art. 43 Travaux de terrassement / murs de soutènement

- a. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site
- b. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l'intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.

- d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50m dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques.
- e. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
- f. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente devront s'intégrer au paysage et au site et être dotés d'une certaine esthétique. L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est de rigueur. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
- g. Le bourgmestre pourra exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L », sous condition que ceux-ci soient végétalisés.

Art. 44 Clôtures et murs

- a. Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.
- b. Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

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

c. Murets et clôture en bordure du domaine public

En bordure du domaine public, seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir, ils peuvent être rehaussés d'une clôture et/ou d'une haie sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

d. Ecrans brise-vue

Les écrans brise-vue sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- o ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
- o leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- o dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
- o leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté;
- o ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

Le bourgmestre peut exceptionnellement déroger au présent article, si des raisons architecturales / historiques ou de destination de terrain le justifient.

Art. 45 Stationnement et accès

- a. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), soit sous forme de car-ports (dépendances) soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
- b. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini à l'article 12 de la partie écrite du PAG.
- c. Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques). L'utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est interdite.
- d. Il est interdit de renvoyer les eaux de surface chez son voisin ou sur le domaine public.

Art. 46 Aménagement des espaces libres

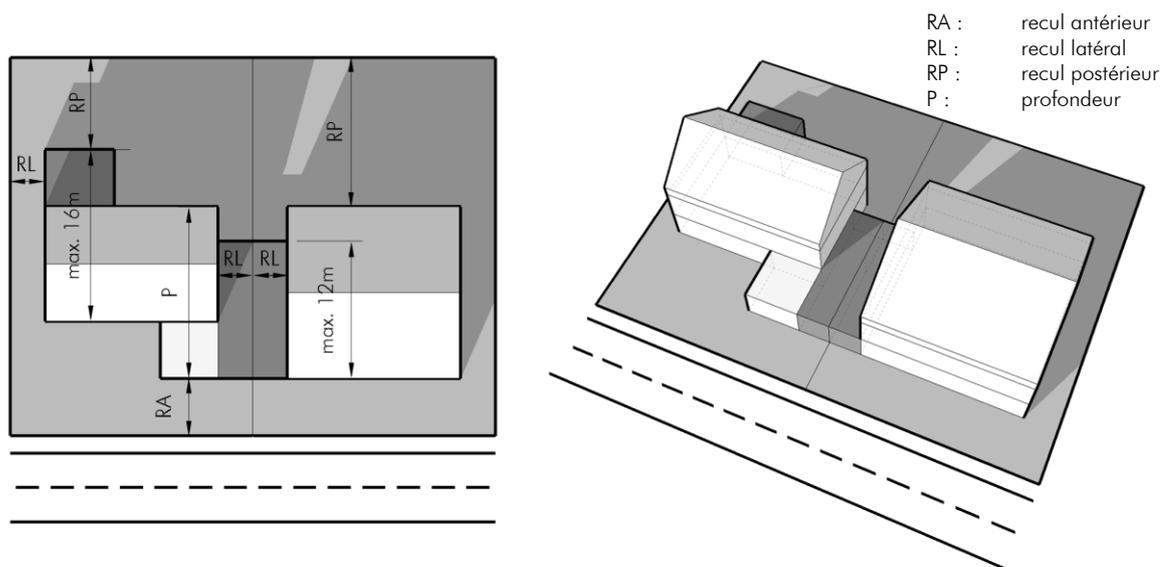
Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.).

Art. 47 Dépendances

- a. Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes : garages, car-ports, pergolas, abris de jardin, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.
- b. Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.
- c. La construction de dépendances accolées d'une profondeur maximale de 12m est admise dans un seul recul latéral réglementaire moyennant un accord écrit entre voisins concernés.

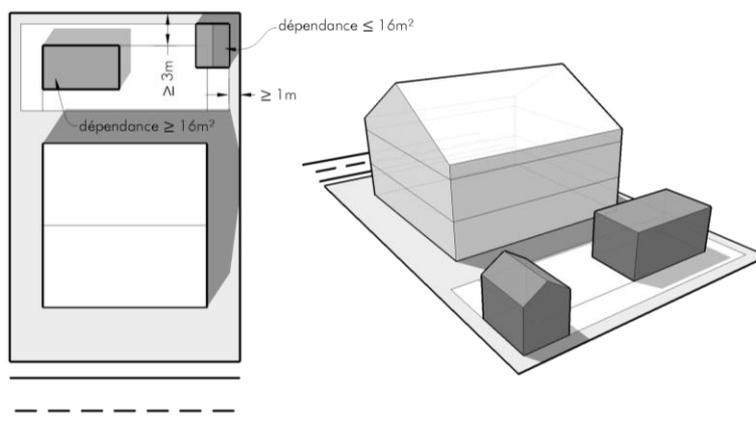
L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

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



- d. Pour les dépendances accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 1,6m.
- e. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures.

- f. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport à la limite postérieure. Le recul latéral de 3m est à respecter.

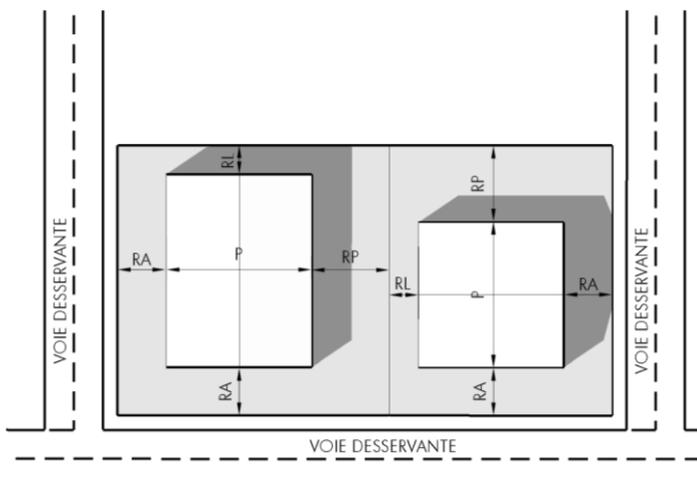


- g. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit.
- h. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :
- la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

Art. 48 Angles de rue

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

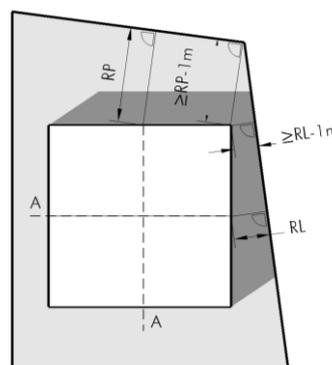
- RA : recul antérieur
- RL : recul latéral
- RP : recul postérieur
- P : profondeur



Art. 49 Limite oblique ou irrégulière

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

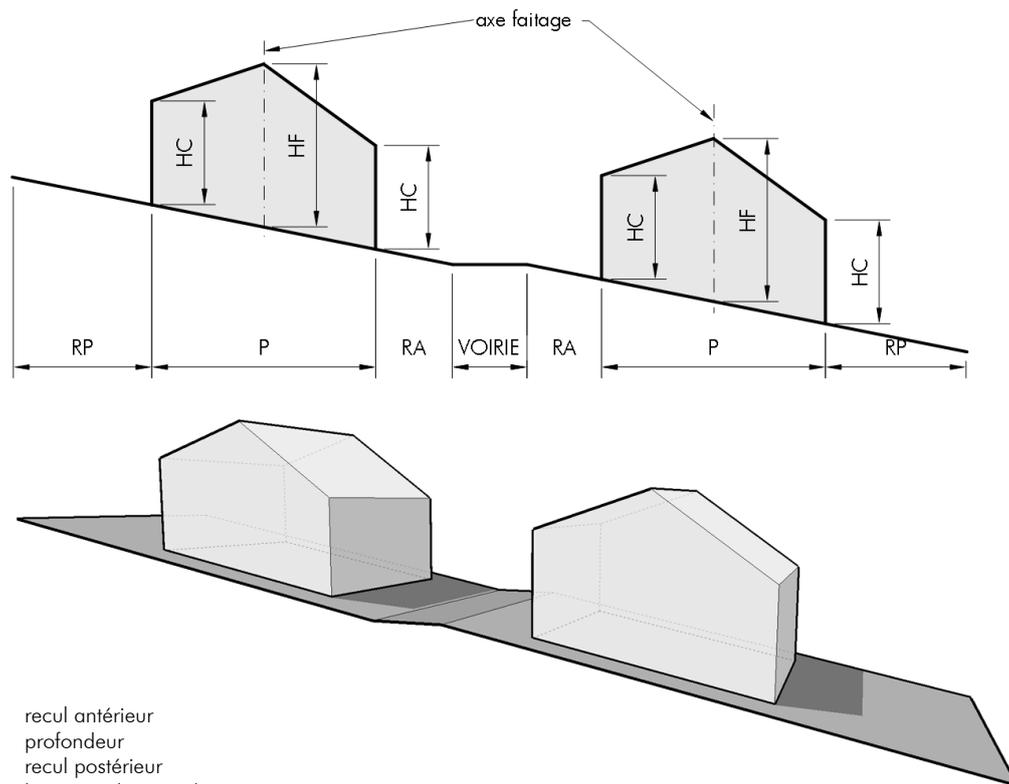
- RL : recul latéral
- RP : recul postérieur
- A : axe de symétrie de la construction



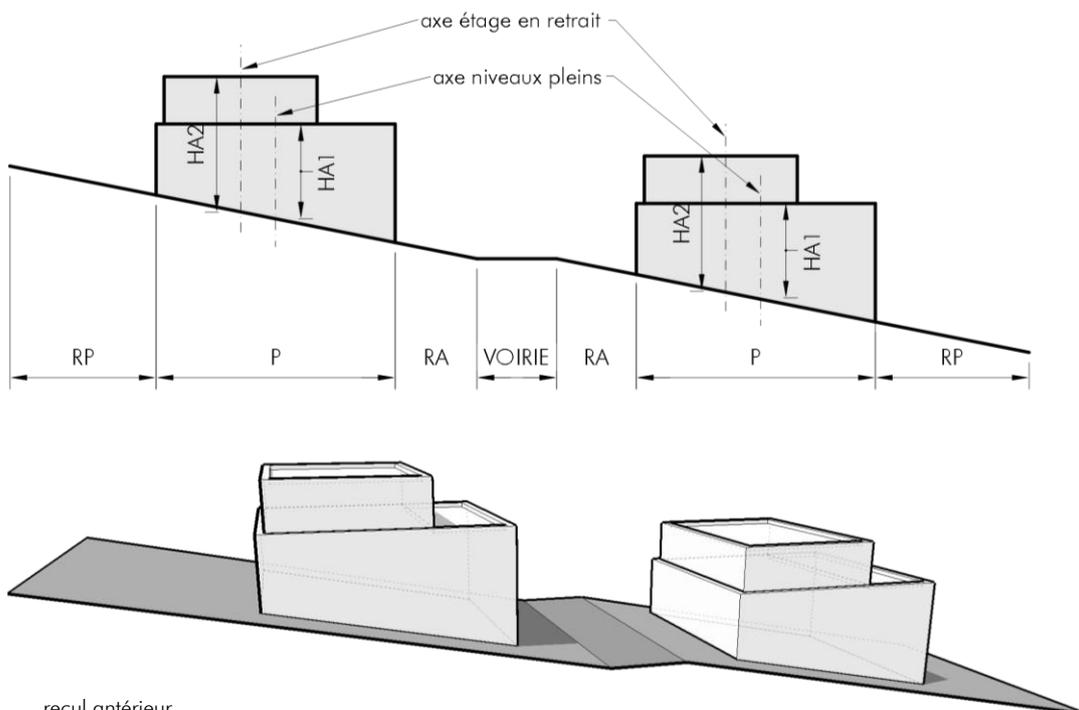
Art. 50 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, mesuré entre l'alignement de la voirie et la façade arrière de la construction projetée, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12%.

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, les hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Les bâtiments projetés se situeront dans un gabarit théorique établi conformément aux schémas suivants :



RA: recul antérieur
 P: profondeur
 RP: recul postérieur
 HC: hauteur à la corniche
 HF: hauteur au faîtage



RA: recul antérieur
 P: profondeur
 RP: recul postérieur
 HA1: hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein
 HA2: hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait

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

Art. 51 Cessions

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

Art. 52 Dispositions dérogatoires

- a. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l'**implantation des constructions** :
- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté ;
 - afin de garantir l'isolation thermique de constructions existantes (cf. art. 41) ;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits ;
 - pour tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur les limites ;
- b. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au **gabarit des constructions** :
- pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté ;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme au gabarit prescrit ;
- c. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au **scellement du sol** :
- pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme au coefficient de scellement du sol ;
- d. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
- e. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction existante autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
- f. La construction de dépendances conformément à l'art. 47 du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle / les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
- g. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction

une parcelle libre considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes.

- h. Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif.** Une présentation 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement pourront être exigées.

TITRE IV DÉFINITIONS

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

Par la suite sont repris :

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

1. acrotère ***

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

2. accord écrit entre voisins *

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

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

3. alignement de voirie ***

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

4. auvent ***

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

5. avant-corps *

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

6. balcon ***

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

7. car-port ***

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

8. clôture *

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

On distingue trois types de clôtures :

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

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

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

10. comble ***

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

11. construction ***

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

12. construction en sous-sol *

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

13. construction principale *

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

14. construction à usage exclusivement agricole *

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

15. décrochement de façade *

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

16. ensemble bâti *

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

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

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

17. faîte/faîtage ***

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

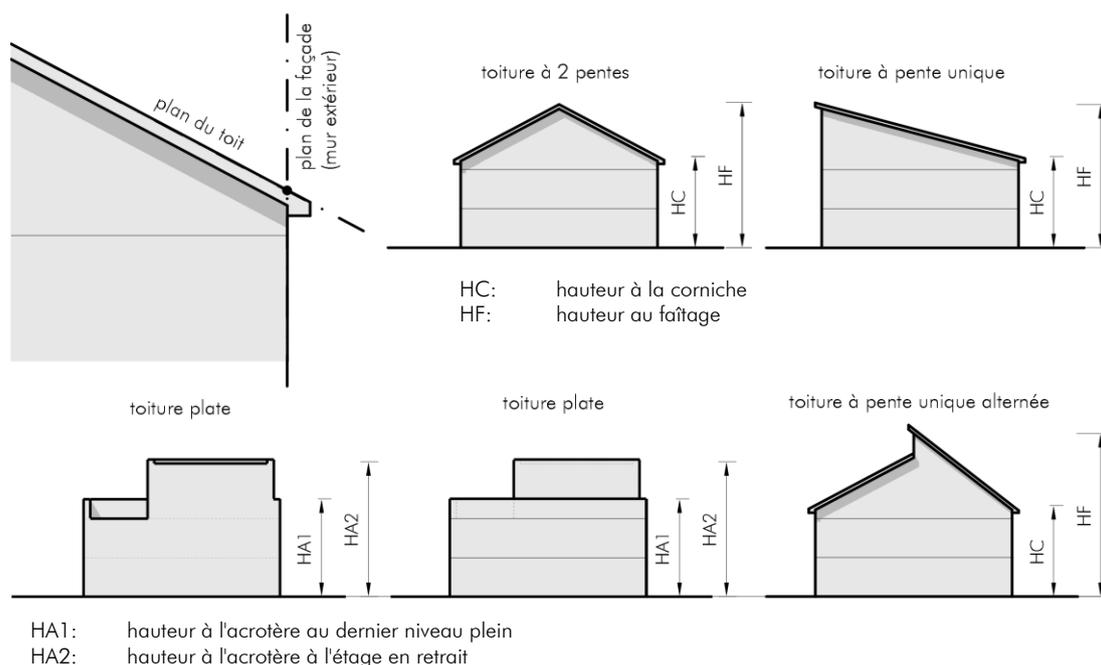
18. gabarit *

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

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

19. hauteur à la corniche ***

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la



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

20. hauteur à l'acrotère ***

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

21. habitation *

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

22. installation *

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. maison bi-familiale ***

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

27. maison en bande ***

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

28. maison jumelée ***

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

29. maison plurifamiliale ***

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

30. 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.

31. niveau naturel du terrain *

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

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

32. niveau plein *

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

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

33. niveau en sous-sol ***

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

34. 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.

35. pergola *

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

36. perméabilité *

On entend par perméabilité la propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

37. 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.

38. 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.

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

On entend par réaffectation le changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

40. reconstruction *

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

41. rénovation *

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

42. rive de toit *

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

43. saillie sur façade *

On entend par saillie sur façade un élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

44. salubrité *

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

45. 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.

46. 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

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

47. surface scellée *

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

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

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

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

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

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

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

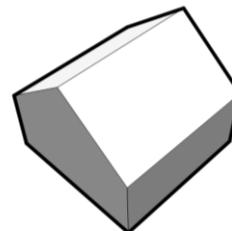
Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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

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

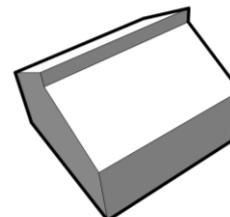
50. toiture à deux versants *

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



51. toiture à pente alternée*

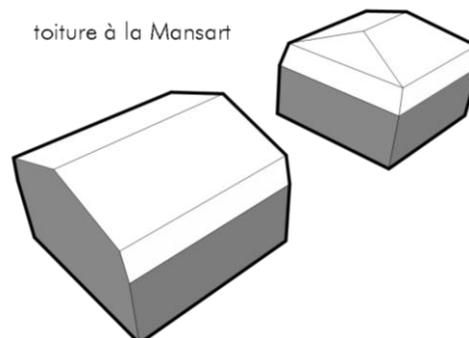
On entend par toiture à pente alternée une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées mais ne se rejoignent pas au niveau du faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement les versants sont délimités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



52. toiture à la Mansart *

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

toiture à la Mansart



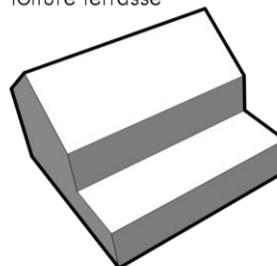
53. toiture plate *

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

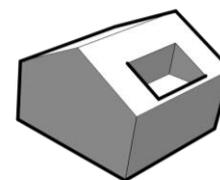
54. toiture terrasse *

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

toiture terrasse



toiture ouverte en toiture



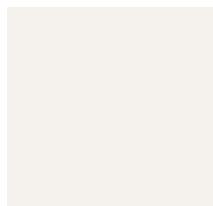
55. transformation de bâtiment *

On entend par transformation de bâtiment un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

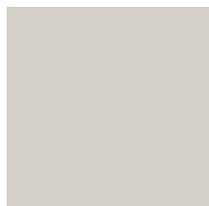
TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

LES COUEURS PURES

- GRIS



NCS S 0300-N



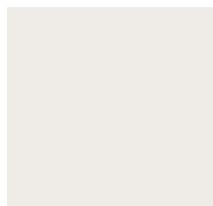
NCS S 1500-N*



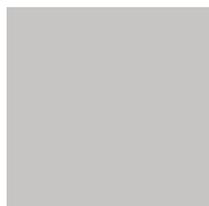
NCS S 3000-N*



NCS S 4500-N



NCS S 0500-N*



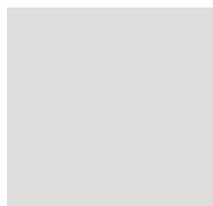
NCS S 2000-N*



NCS S 3500-N



NCS S 5000-N



NCS S 1000-N*

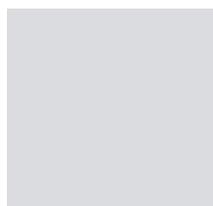


NCS S 2500-N*

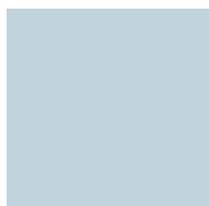


NCS S 4000-N

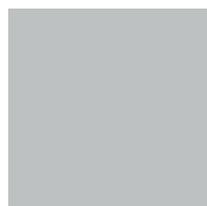
- BLEU



NCS S 1002-B



NCS S 1010-B



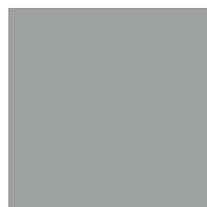
NCS S 2002-B



NCS S 1005-B

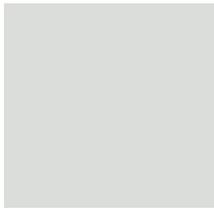


NCS S 1502-B



NCS S 3502-B

▪ VERT



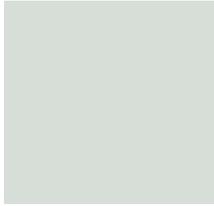
NCS S 1002-G



NCS S 1502-G



NCS S 3502-G



NCS S 1005-G



NCS S 2002-G

▪ ROUGE



NCS S 0502-R



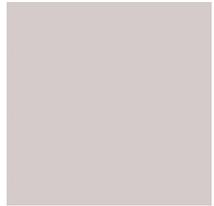
NCS S 1005-R



NCS S 2005-R



NCS S 0505-R



NCS S 1502-R*



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R*



NCS S 2002-R*



NCS S 2502-R*

▪ JAUNE



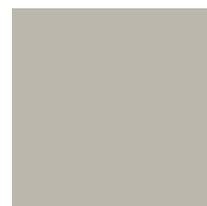
NCS S 0502-Y*



NCS S 1015-Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2502-Y*



NCS S 1002-Y*



NCS S 1020-Y



NCS S 2002-Y*



NCS S 3502-Y



NCS S 1005-Y



NCS S 1502-Y



NCS S 2005-Y



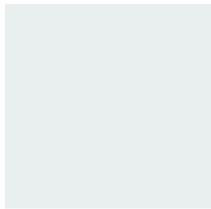
NCS S 1010-Y*



NCS S 1505-Y*

LES COULEURS DECLINEES

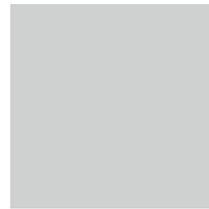
▪ BLEU



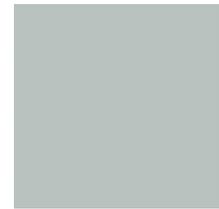
NCS S 0502-B50G*



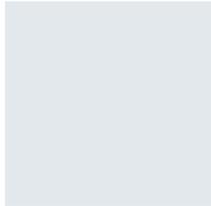
NCS S 1005-R80B



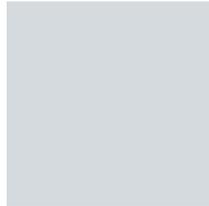
NCS S 1502-B50G*



NCS S 2005-B80G



NCS S 0505-R90B



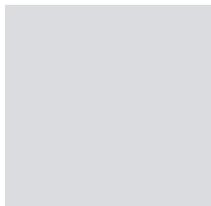
NCS S 1005-R90B



NCS S 1510-R80B*



NCS S 3005-B20G



NCS S 1002-B*



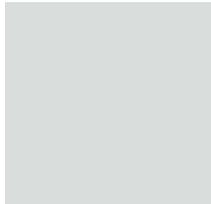
NCS S 1005-B20G



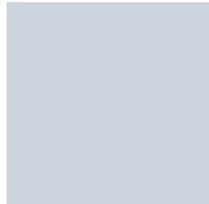
NCS S 2002-B50G



NCS S 3005-B80G



NCS S 1002-B50G*



NCS S 1010-R80B*



NCS S 2005-B50G

■ VERT



NCS S 0804-G60Y*



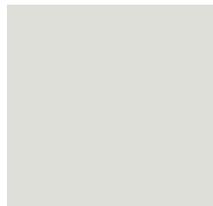
NCS S 1005-G70Y



NCS S 2005-G30Y



NCS S 2010-G70Y



NCS S 1002-G50Y



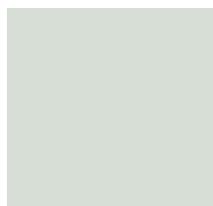
NCS S 1502-G50Y*



NCS S 2005-G40Y*



NCS S 3010-Y10R



NCS S 1005-G10Y



NCS S 2002-G50Y*



NCS S 2005-G50Y



NCS S 3005-G80Y



NCS S 1005-G30Y



NCS S 2005-G10Y



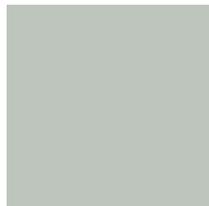
NCS S 2005-G60Y



NCS S 3005-G20Y



NCS S 1005-G60Y*



NCS S 2005-G20Y

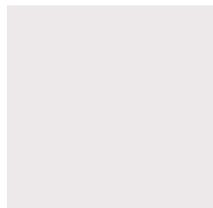


NCS S 2005-G70Y

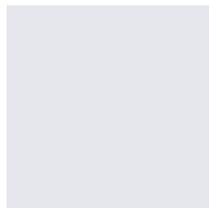


NCS S 3005-G50Y

▪ ROUGE



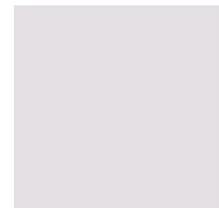
NCS S 0502-R50B



NCS S 0505-R70B



NCS S 0510-Y80R



NCS S 0804-R50B



NCS S 0505-R10B



NCS S 0505-Y80R



NCS S 0603-R20B



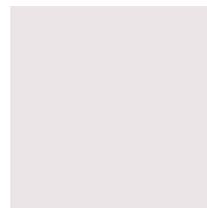
NCS S 0804-R70B



NCS S 0505-R20B



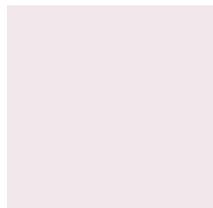
NCS S 0505-Y90R



NCS S 0603-R40B



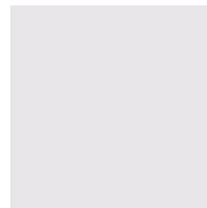
NCS S 0804-Y90R



NCS S 0505-R30B



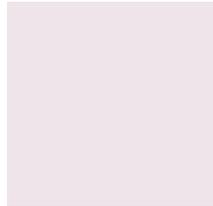
NCS S 0507-R20B



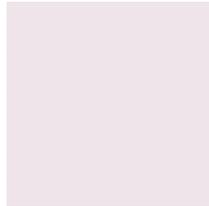
NCS S 0603-R60B



NCS S 0907-R10B



NCS S 0505-R40B



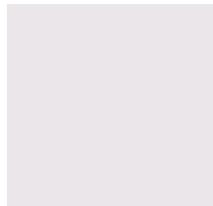
NCS S 0507-R40B



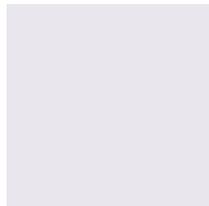
NCS S 0603-Y80R



NCS S 0907-R30B



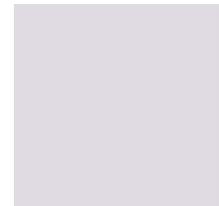
NCS S 0505-R50B



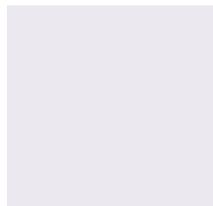
NCS S 0507-R60B



NCS S 0804-R10B



NCS S 0907-R50B



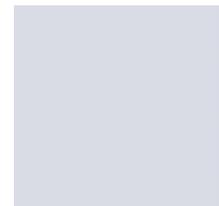
NCS S 0505-R60B



NCS S 0510-R50B



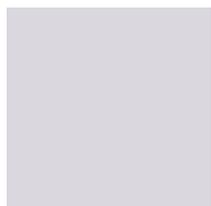
NCS S 0804-R30B



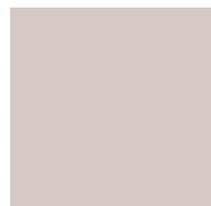
NCS S 0907-R70B



NCS S 0907-Y90R



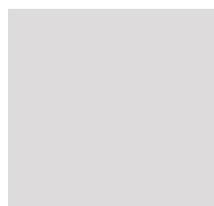
NCS S 1005-R60B



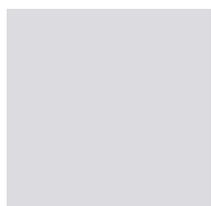
NCS S 1505-Y80R



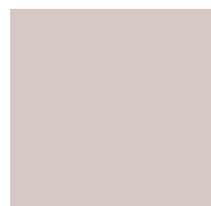
NCS S 2005-R10B



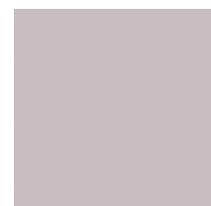
NCS S 1002-R50B



NCS S 1005-R70B



NCS S 1505-Y90R



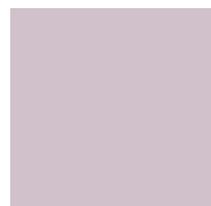
NCS S 2005-R30B



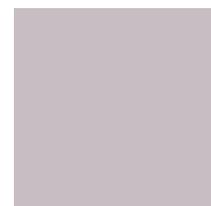
NCS S 1005-R10B



NCS S 1005-Y80R



NCS S 1510-R40B



NCS S 2005-R40B



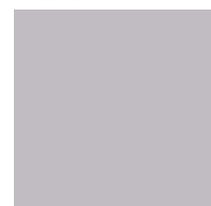
NCS S 1005-R20B



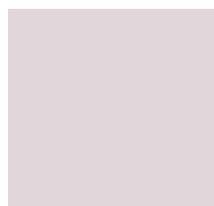
NCS S 1005-Y90R



NCS S 1510-R60B



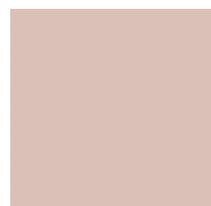
NCS S 2005-R50B



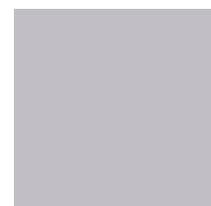
NCS S 1005-R30B



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y80R



NCS S 2005-R60B



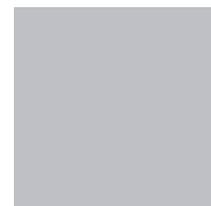
NCS S 1005-R40B



NCS S 1020-Y70R



NCS S 1510-Y90R



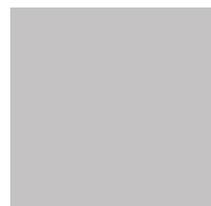
NCS S 2005-R70B



NCS S 1005-R50B



NCS S 1502-R50B



NCS S 2002-R50B



NCS S 2005-Y80R



NCS S 2005-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 2010-R20B



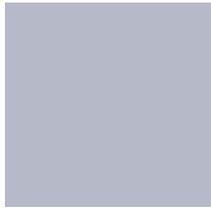
NCS S 2020-Y60R



NCS S 2010-R40B



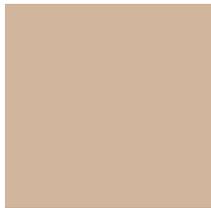
NCS S 2030-Y70R



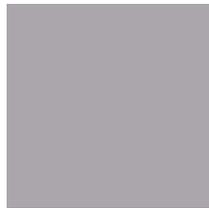
NCS S 2010-R70B



NCS S 3005-R20B



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B



NCS S 2010-Y80R



NCS S 3020-Y60R

▪ JAUNE



NCS S 0502-Y50R*



NCS S 0505-Y70R



NCS S 0510-Y40R



NCS S 0515-Y70R



NCS S 0505-Y10R*



NCS S 0507-Y20R



NCS S 0510-Y50R



NCS S 0603-Y20R



NCS S 0505-Y20R*



NCS S 0507-Y40R*



NCS S 0510-Y60R



NCS S 0603-Y40R



NCS S 0505-Y30R*



NCS S 0507-Y60R



NCS S 0510-G80Y



NCS S 0603-Y60R



NCS S 0505-Y40R*



NCS S 0510-Y10R*



NCS S 0515-Y10R



NCS S 0603-G80Y*



NCS S 0505-Y50R



NCS S 0510-Y20R*



NCS S 0515-Y20R*



NCS S 0804-Y10R



NCS S 0505-Y60R



NCS S 0510-Y30R*



NCS S 0515-Y40R



NCS S 0804-Y30R*



NCS S 0804-Y50R*



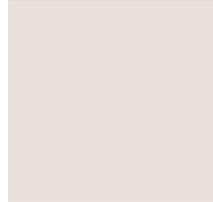
NCS S 0907-G90Y



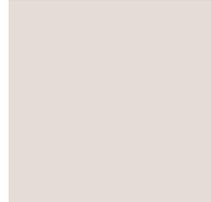
NCS S 1005-Y60R*



NCS S 1010-Y40R*



NCS S 0804-Y70R



NCS S 1002-Y50R*



NCS S 1005-Y70R*



NCS S 1010-Y50R



NCS S 0804-G90Y



NCS S 1005-Y10R*



NCS S 1005-G80Y



NCS S 1010-Y60R



NCS S 0907-Y10R*



NCS S 1005-Y20R



NCS S 1005-G90Y



NCS S 1015-Y10R



NCS S 0907-Y30R



NCS S 1005-Y30R



NCS S 1010-Y10R*



NCS S 1015-Y20R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 1005-Y40R*



NCS S 1010-Y20R*



NCS S 1015-Y30R



NCS S 0907-Y70R



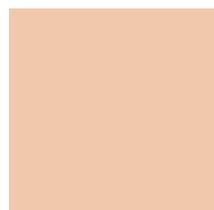
NCS S 1005-Y50R*



NCS S 1010-Y30R



NCS S 1015-Y40R*



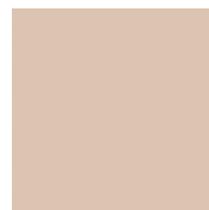
NCS S 1015-Y50R



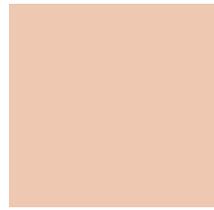
NCS S 1505-Y40R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1510-Y60R



NCS S 1015-Y60R



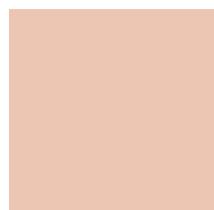
NCS S 1505-Y10R*



NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-Y70R



NCS S 1015-Y70R



NCS S 1505-Y20R



NCS S 1510-Y10R*



NCS S 1510-G90Y*



NCS S 1020-Y10R



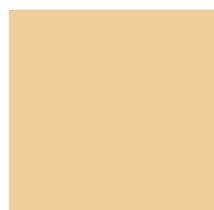
NCS S 1505-Y30R



NCS S 1510-Y20R



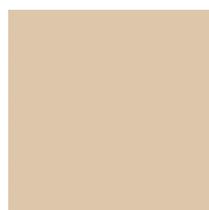
NCS S 1515-Y40R



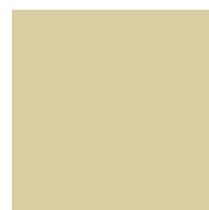
NCS S 1020-Y20R



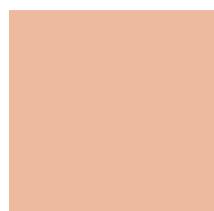
NCS S 1505-Y50R



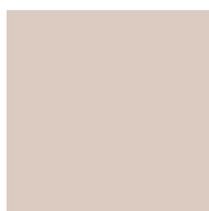
NCS S 1510-Y30R



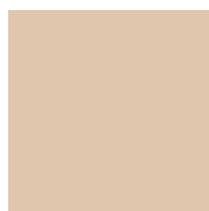
NCS S 1515-G90Y



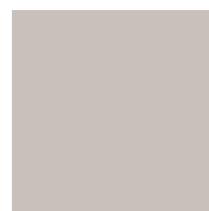
NCS S 1020-Y60R



NCS S 1505-Y60R



NCS S 1510-Y40R



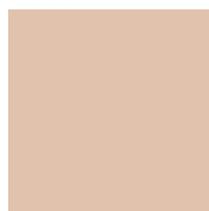
NCS S 2002-Y50R*



NCS S 1502-Y50R*



NCS S 1505-Y70R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 2005-Y10R*



NCS S 2005-Y20R



NCS S 2010-Y10R*



NCS S 3010-Y30R



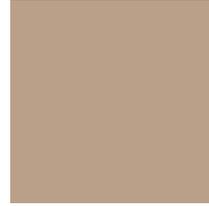
NCS S 3010-Y50R*



NCS S 2005-Y30R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 3010-Y40R*



NCS S 4005-Y50R*



NCS S 2005-Y40R



NCS S 2010-Y30R*



NCS S 3005-Y20R



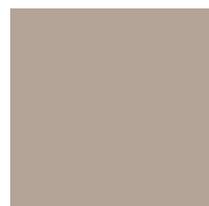
NCS S 4010-Y50R*



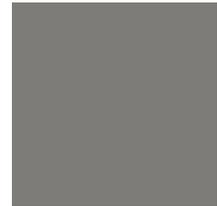
NCS S 2005-Y50R



NCS S 2010-Y40R



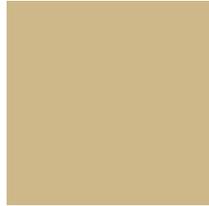
NCS S 3005-Y50R*



NCS S 5500-N*



NCS S 2005-Y60R



NCS S 2020-Y10R



NCS S 3005-Y80R



NCS S 2005-Y70R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 3010-Y10R*



NCS S 2005-G90Y*



NCS S 2040-Y10R



NCS S 3010-Y20R*

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES À TITRE INDICATIF

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois		Équipements (E)	Activités (A)
		EV-1	EV-2		
Affectation					
Type des constructions	bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ▪ isolés ▪ jumelés ▪ érigés en ordre contigu 	bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ▪ isolés ▪ jumelés ▪ érigés en ordre contigu 		bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ▪ isolés ▪ érigés en ordre contigu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bâtiments érigés en ordre non contigu
Nombre d'unités de logement max.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 		
Implantation des constructions					
Bande de construction	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40m 			
Constructions en seconde position	<ul style="list-style-type: none"> ▪ interdites 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ accolées ou espace libre $\geq 6m$ ▪ accès imprenable depuis la voie desservante 			<ul style="list-style-type: none"> ▪ distance entre deux constructions sur le même fonds $\geq 6m$ ▪ accès carrossable imprenable
Recul antérieur / alignement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ en référence aux bâtiments voisins/environnement construit à défaut $\geq 3m$ ▪ accès carrossable $\geq 6m$ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ en référence aux bâtiments voisins/environnement construit à défaut $\geq 2m$ 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 5m$
Recul latéral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 3m$ ▪ 0m si accord écrit entre voisins ▪ 0m si pignon nu en attente 			<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0m ▪ $\geq 3m$ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 5m$
Recul postérieur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 8m$ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 8m$ 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 5m$ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ $\geq 5m$

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois	Équipements (E)	Activités (A)
Gabarit des constructions principales				
Niveaux	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 2 niveaux pleins hors sol avec ou : <ul style="list-style-type: none"> ▪ un étage dans les combles ou ▪ un étage en retrait ≤ 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein ≤ 1 niveau sous-sol 	<ul style="list-style-type: none"> = 2 niveaux pleins hors sol (constructions d'habitation) avec : <ul style="list-style-type: none"> ▪ un étage dans les combles ≤ 2 niveaux pleins hors sol (destination autre que l'habitat) ≤ 1 niveau sous-sol 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 3 niveaux pleins hors sol ≤ 1 niveau sous-sol 	<ul style="list-style-type: none"> ≤ 3 niveaux pleins hors sol ≤ 1 niveau sous-sol
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à la corniche ≤ 7,50m ▪ au faite ≤ 12,00m ▪ à l'acrotère du dernier étage plein ≤ 7,50m ▪ à l'acrotère de l'étage en retrait ≤ 10,50m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ par rapport aux bâtiments voisins ▪ à la corniche ≤ 7,50m ▪ au faite ≤ 12,00m ▪ hors tout pour les volumes secondaires et de raccordement ≤ 6,50m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intégration dans l'environnement bâti ▪ hauteur hors tout ≤ 13m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hauteur hors tout ≤ 12m
Profondeur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 14m hors sol et sous-sol 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 14m hors sol ▪ ≤ 18m sous-sol 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 40m hors sol et sous-sol
Surface au sol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≥ 90m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≥ 80m² 		
Toitures				
Forme des toitures	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à deux versants 25°-40°, avec ou sans demi-croupes, à deux versants alternés ▪ à un versant ≤ 15° ▪ plates 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à deux versants 30°-43°, avec ou sans croupes ou demi-croupes ▪ pour les volumes secondaires et de raccordement: <ul style="list-style-type: none"> ○ à un versant ≤ 15° ○ plates 	toutes formes de toiture sont admises	<ul style="list-style-type: none"> ▪ à deux versants 15°-20° ▪ à un versant ≤ 15° ▪ shed de pente ≤ 45° ▪ plates
Ouvertures en toiture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ recul sur les limites latérales, arêtes et noues ≥ 1,00m ▪ ≤ 2/3 de la longueur de façade ▪ corniche interrompue sur ≤ 1/3 de la longueur de façade 			
Saillie des toitures	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 0,50m 			
Scellement du sol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 0,60 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 0,70 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ ≤ 0,90 ▪ 10% destiné aux plantations