

COMMUNE DE KIISCHPELT

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

PAP QE - PARTIE ÉCRITE

VERSION 14/04/2021



Réf. n° : 18736/86C

Avis de la Cellule d'Évaluation

09.07.2020

Vote du conseil communal

22.04.2021

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

15.12.2021



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

D.	RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – SPORTS ET LOISIRS » (QE_L 1, L 2.1, L 2.2)	14
Art. 24	Champ d'application	14
Art. 25	Type des constructions et installations	14
Art. 26	Nombre de logements	14
Art. 27	Implantation des constructions	14
Art. 28	Gabarit des constructions	14
Art. 29	Forme des toitures	14
Art. 30	Scellement du sol	14
TITRE III	RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	15
Art. 31	Réaffectation de bâtiments	15
Art. 32	Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible	15
Art. 33	Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible	16
Art. 34	Toitures	17
Art. 35	Superstructures et infrastructures techniques	18
Art. 36	Esthétique des constructions	19
Art. 37	Travaux de terrassement / murs de soutènement	20
Art. 38	Stationnement et accès	20
Art. 39	Aménagement des espaces libres	21
Art. 40	Dépendances	21
Art. 41	Angles de rue et virages	23
Art. 42	Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière	24
Art. 43	Limite oblique ou irrégulière	24
Art. 44	Terrains à forte pente	25
Art. 45	Cessions	25
Art. 46	Dispositions dérogatoires	26
TITRE IV	DÉFINITIONS	29
TITRE V	PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE	37

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 la commune de Kiischpelt comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique - plans n° 0616_pap-qe-localités).

0616_pap-qe_Ka_Al_Me : Kautenbach, Alscheid, Merkholtz

0616_pap-qe_Wi_Le_En_Pi : Wilwerwiltz, Lellingen, Enscherange, Pintsch

Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite des PAP QE repris sur les plans de localisation mentionnés ci-dessus.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones :

Titre II : Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER, ER a)
- B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)
- C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – équipements » (QE_E)
- D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – activités » (QE_A)
- E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L1, L2.1, L2.2)

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 de façade

Art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction, ainsi qu'aux travaux de remblais et de déblais 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 défini par le plan d'aménagement particulier.

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 règles applicables à tout PAP QE sont d'application.

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »

A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER, ER a)

Art. 3 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER) sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – espace résidentiel » sont subdivisés en « QE – espace résidentiel » (QE_ER) et en « QE – espace résidentiel 2 » (QE_ER a).

Art. 4 Type des constructions

- a. Les « QE – espace résidentiel » sont réservés aux constructions isolées ou jumelées ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
- b. Dans les « QE – ER a », seules sont autorisées la rénovation, la transformation, la réaffectation et/ou la reconstruction de constructions existantes.
Une extension maximale de 25% de la surface construite brute peut être autorisée. L'extension des constructions est soumise aux prescriptions du PAP QE_ER et aux règles applicables à tout PAP QE.
- c. 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 constructions agricoles existantes est autorisée.
- d. Les **dépendances** sont régies par l'Art. 40 du présent règlement.

Art. 5 Nombre d'unités de logement

- a. Le nombre d'unités de logement est limité à 1 (un) logement par construction principale, soit à une maison unifamiliale, soit à une maison unifamiliale avec 1 (un) logement intégré.
- 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. 31.

Art. 6 Implantation des constructions

a. Bande de construction

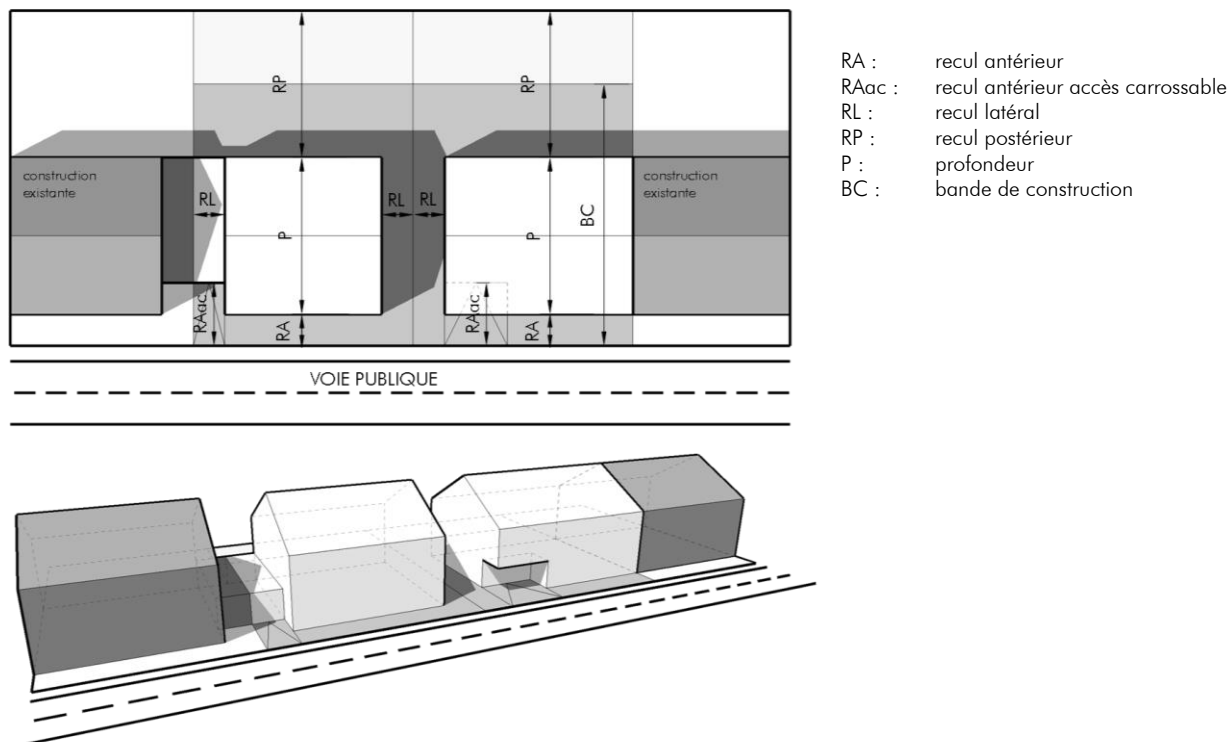
Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites. Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction principale existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

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 des usagers de la voie publique soit garantie.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite de la parcelle de 6 mètres.



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 3 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite de la parcelle de 6 mètres.

d. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 4 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d'implanter une construction principale avec un recul latéral sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 8 mètres.

e. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 10 mètres.

Art. 7 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à 2 (deux) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un) ;
- l'aménagement d'un (1) niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles.

b. Hauteur

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12 mètres ;
- pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,00 mètres ;
- les garde-corps (pleins ou ajourés) peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser de 1,10 mètres le niveau fini du dernier niveau plein.

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.

d. Largeur

- toute nouvelle construction principale isolée doit avoir une largeur minimale de 10 mètres ;
- toute nouvelle construction principale jumelée doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Art. 8 Forme des toitures

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans demi-croupes. Les pentes de toiture sont comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées pour les volumes secondaires et pour les volumes de raccordement sur le volume principal.

Toutefois, leur surface cumulée et projetée dans un plan horizontal ne peut pas être supérieure à 30% de la surface totale de toiture des constructions.

Les toitures doivent s'appuyer sur les murs extérieurs des constructions. Les versants et les pignons des toitures à deux versants ne peuvent être mis en retrait par rapport au nu extérieur des façades.

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

Toute autre forme de toiture est uniquement admise 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 0,50.

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

Art. 10 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – espace villageois » (QE_EV) sont fixées dans la partie graphique.

Art. 11 Type des constructions

- a. Les « QE – 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 l'Art. 40.
- 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 « QE – espace villageois » (QE_EV) pour chaque 4 (quatre) mètres de longueur de façade le long de la voirie desservante, au maximum un logement est autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 6 (six) unités de logement par bâtiment.

Art. 13 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

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

b. Alignement

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

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à l'alignement de la voirie est de 3 mètres, ceci sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul de minimum 6 mètres par rapport à la limite de la parcelle.

d. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 4 mètres.

Cependant, l'implantation d'une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n'accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d'implanter une construction principale avec un recul latéral sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 8 mètres.

e. Recul postérieur

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

Art. 14 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est fixé à 2 (deux) ;
- l'aménagement d'un (1) niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ;
- 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).

b. Hauteur

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

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,00 mètres ;
- pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,00 mètres.
- les garde-corps (pleins ou ajourés) peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser de 1,10 mètres le niveau fini du dernier niveau plein.

c. Profondeur

- a. la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.
- b. la profondeur des constructions principales en sous-sol est limitée à 18 mètres.

d. Largeur

Toute nouvelle construction principale doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

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 sont comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées pour les volumes secondaires et pour les volumes de raccordement en saillie sur le volume principal.

Toutefois, leur surface cumulée et projetée dans un plan horizontal ne peut pas être supérieure à 30% de la surface totale de toiture des constructions.

Les toitures doivent s'appuyer sur les murs extérieurs des constructions. Les versants et les pignons des toitures à deux versants ne peuvent être mis en retrait par rapport au nu extérieur des façades.

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

Toute autre forme de toiture est uniquement admise en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante.

Art. 16 Constructions à usage agricole

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

- antérieur : égal ou supérieur à 6 mètres par rapport à l'alignement de la voirie ;
- latéraux : égaux ou supérieurs à 3 mètres par rapport à la limite ;
- postérieur : égal ou supérieur à 6 mètres par rapport à la limite ;
- égal ou supérieur à 10 mètres au niveau des accès carrossables.

b. La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12 mètres.

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 sont comprises entre 15° minimum et 25° maximum. Les pentes des toitures à un versant sont de 15° maximum. Les toitures sont 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 aux PAP « QE – équipements » (QE_E)

Art. 18 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – équipements » (E) sont fixées dans la partie graphique.

Art. 19 Type des constructions

Les « QE – 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.

Est autorisé un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire et qui est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 21 Implantation des constructions

a. Bande de construction

La bande de construction n'est pas réglementée.

b. Recul antérieur

Les nouvelles constructions ne doivent pas respecter de recul antérieur minimum par rapport à l'alignement de la voirie, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

c. Recul latéral

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

d. Recul postérieur

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

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 doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 13 mètres. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette hauteur maximale si des raisons techniques dûment justifiées l'exigent.

Art. 23 Forme des toitures

Toutes formes de toitures et ouvertures en toiture sont autorisées.

D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – Sports et Loisirs » (QE_L 1, L 2.1, L 2.2)

Art. 24 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – sports et loisirs » sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – sports et loisirs » sont subdivisés en « QE – loisirs L1 » et en « QE – loisirs L2.1 et L2.2 ».

Art. 25 Type des constructions et installations

- a. Tout « QE – sports et loisirs » peut accueillir des aménagements, y compris des petits équipements, propres aux activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux. Sont également admis les emplacements de stationnement à ciel ouvert.
- b. Les « QE – sports et loisirs L 2.1 » peuvent accueillir des logements mobiles ou fixes servant au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes ainsi que les installations sanitaires et techniques et les structures d'accueil y relatives.
- c. Les « QE – sports et loisirs L 2.2 » peuvent exclusivement accueillir des logements mobiles.

Art. 26 Nombre de logements

Aucun nouveau logement ni nouveau logement de service n'est autorisé en « QE – sports et loisirs L1 » ni en « QE – sports et loisirs L2.2 ».

En « QE – sports et loisirs L2.1 » les logements permanents sont interdits, à l'exception du logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités y autorisées.

Art. 27 Implantation des constructions

Les nouvelles constructions sont à implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites.

L'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

Art. 28 Gabarit des constructions

La hauteur hors tout des nouvelles constructions fermées est limitée à 8 mètres.

Art. 29 Forme des toitures

Sont admises toutes formes de toitures.

Art. 30 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,20.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 31 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.

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 100 mètres carrés en moyenne par logement, hors garages situés hors sol.

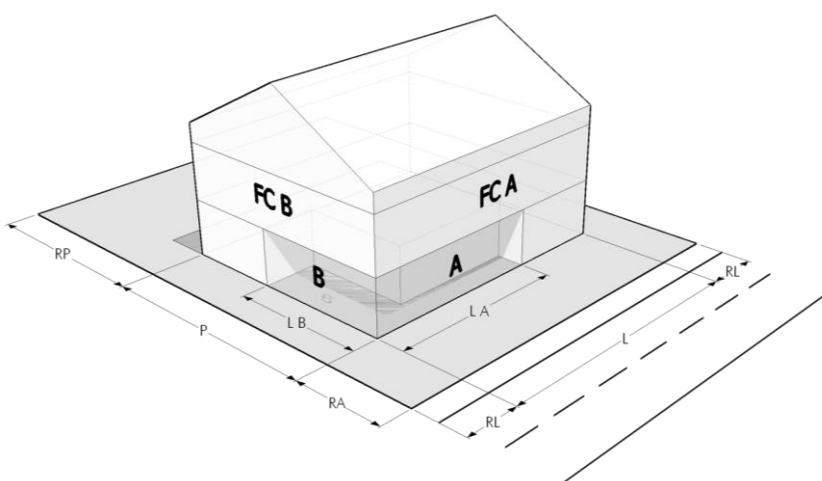
Art. 32 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait sur le volume principal 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 visible depuis le domaine public.

a. Retraits

- leur largeur ne peut pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade réelle concernée ;
- leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée.



RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur
L : largeur
FCA : façade concernée A
FCB : façade concernée B
LA : largeur du retrait A
LB : largeur du retrait B

$$LA \leq 2/3 L$$

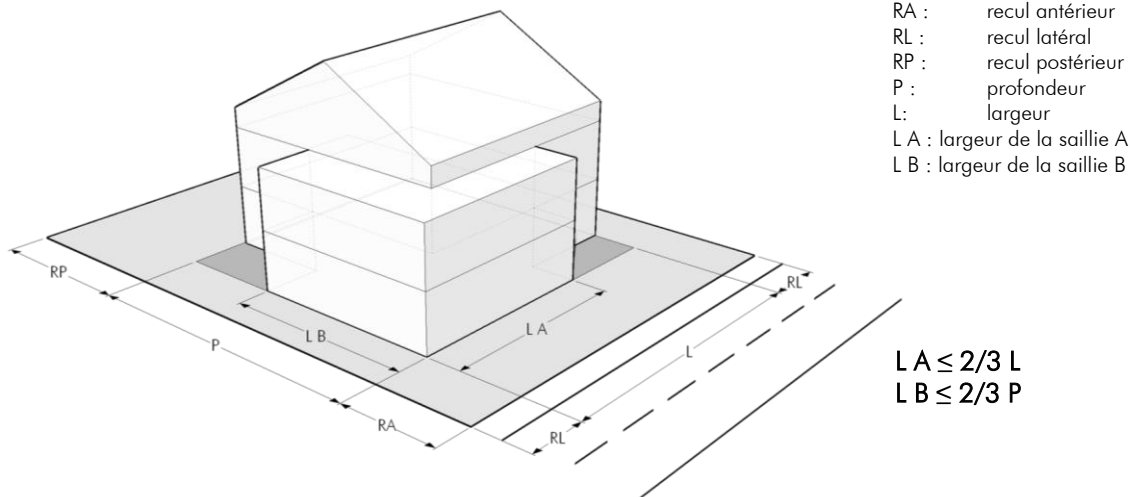
$$LB \leq 2/3 P$$

$$A \leq 1/3 FCA$$

$$B \leq 1/3 FCB$$

b. Saillies

- leur largeur ne peut pas dépasser 2/3 de la largeur de la façade réelle concernée ;
- une seule saillie occupant la largeur totale d'une des façades du volume principal est autorisée sur un seul niveau et en contact avec le terrain.



Art. 33 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.**

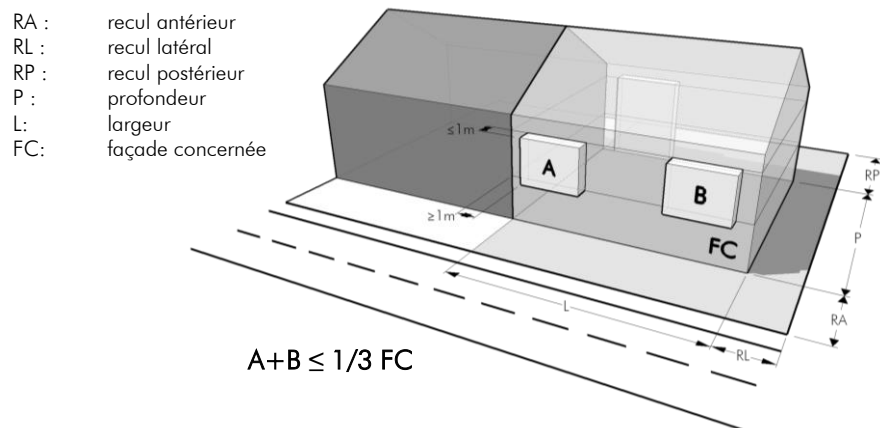
Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade visible depuis le domaine public.

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

a. Avant-corps fermés

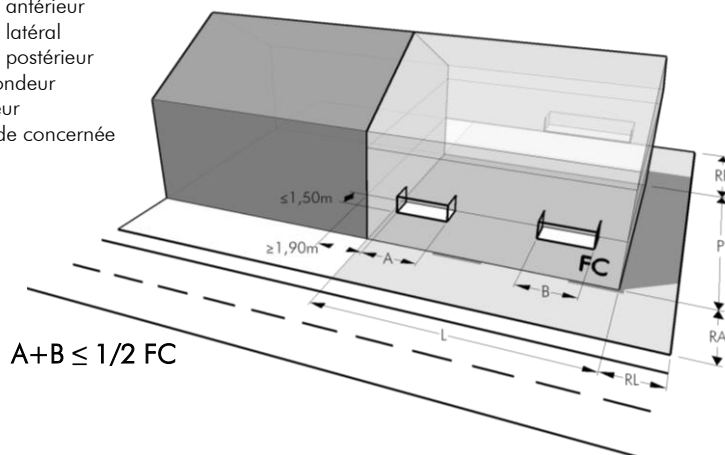
- ils ne peuvent dépasser de plus de 1 mètre la limite de la surface maximale constructible ;
- leur surface ne peut pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée ;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.



b. Balcons

- ils ne peuvent dépasser de plus de 1,50 mètres la limite de la surface maximale constructible ;
- leur largeur ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée ;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est égal ou supérieur à 1,90 mètres.

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



Art. 34 Toitures

a. Ouvertures en toiture

Cet article concerne 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 1m sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture.

La hauteur supérieure de la couverture de la lucarne ne peut dépasser celui de la corniche de plus de 3,50 mètres.

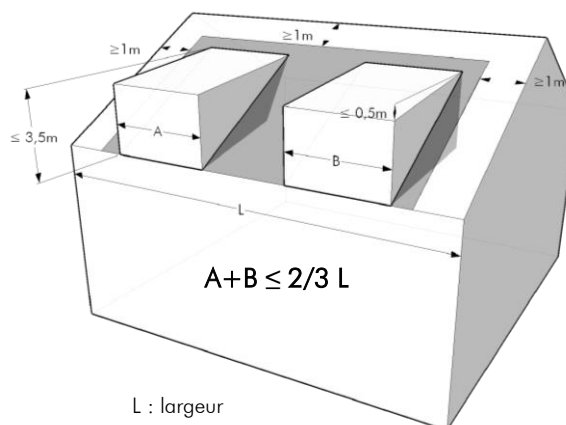
Le niveau supérieur de la couverture de la lucarne doit se trouver au maximum à 0,50 mètre au-dessus du niveau supérieur de la devanture de la lucarne.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 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.

En secteur protégé de type environnement construit, l'interruption de la corniche est interdite en façade donnant sur le domaine public.

En secteur protégé de type environnement construit, les terrasses en toiture sont interdites dans tout versant visible depuis le domaine public.



b. Saillie des toitures

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

En secteur protégé de type environnement construit, le débordement de la toiture sur la façade ne pourra dépasser 0,50 mètre, égout de toiture compris, celui sur le pignon, 0,30 mètre.

Art. 35 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. Elles ne peuvent dépasser le niveau du faîtage. 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. Sur la toiture perceptible depuis le domaine public ceux-ci y sont à intégrer dans la toiture, l'installation en applique sur le plan de toiture est interdite.

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

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils sont non reluisants, 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.

d. Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer exclusivement en façade arrière, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation est à réaliser soit au sol, soit sur la toiture-terrasse.

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

Art. 36 Esthétique des constructions

- a. Les couleurs admises pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS 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.

Aucune dérogation ne peut être accordée aux teintes énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade.

b. Façades

Les revêtements suivants sont autorisés pour toute façade :

- les enduits (minéraux, organiques, siliconés).

Sont également autorisés : pour les volumes secondaires et pour les volumes de raccordement, pour 40 pour cent de la surface des façades du volume principal sous condition de ne pas dépasser un tiers (1/3) de la surface de la ou des façades orientée(s) vers le domaine public :

- les bardages en bois de teinte naturelle ;
- les bardages et parements d'apparence mate ;
- les façades végétalisées.

Sont interdits :

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

A l'exception des socles, l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades est interdit. Pour les socles enduits, la couleur est à choisir dans la famille de couleurs de la façade principale. Dans ce cas la hauteur maximale du socle est fixée à 0,80 mètre mesuré par rapport au terrain aménagé.

c. 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, de zinc prépatiné et de revêtements en tôles d'acier laqué imitant l'ardoise ou la tuile ;
- tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit ;
- les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin et peuvent être végétalisées ;
- pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments ;
- le bourgmestre peut déroger, sur demande dûment justifiée, aux prescriptions relatives aux matériaux et teintes utilisés dans le cas d'une rénovation et/ou renouvellement d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique tenant la forme et/ou au degré d'inclinaison l'exigent.

Art. 37 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 entravent la sécurité de la circulation ou modifient le niveau de la nappe phréatique.
- 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 1,50 mètres 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, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de 3 mètres.

Les déblais réalisés pour la construction des volumes principaux, des volumes secondaires, des dépendances, des escaliers extérieurs et des rampes de garage ne sont pas concernés par les limitations du présent paragraphe.

- d. Les déblais et remblais doivent être réalisés avec une pente maximale de 45°.
- e. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètres. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50 mètres dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de 3 mètres.
- f. Les murs de soutènement réalisés pour niveler le terrain en terrasses successives doivent être réalisés suivant une pente maximale de 45°.
- g. Les murs de soutènement réalisés érigés contre la limite de propriété suite à un déblai par rapport au niveau du terrain naturel ou aménagé voisin, ne peuvent dépasser une hauteur de 0,50 mètre. Au-delà de 0,50 mètre, les murs doivent observer une distance par rapport à la limite de propriété au moins équivalente à leur hauteur.
- h. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
- i. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent 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.
- j. Le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L », sous condition que ceux-ci s'intègrent, d'un point de vue esthétique, dans le site. Cette dérogation n'est cependant pas possible pour les murs de soutènement situés en secteur protégé de type environnement construit, ni pour les murs de soutènement construits en limite du domaine public.

Art. 38 Stationnement et accès

- a. Les emplacements de stationnement peuvent 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 dans la partie écrite du PAG.

Art. 39 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.).

La construction d'éoliennes dans les espaces libres est interdite.

Art. 40 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, abris de vélos, abris de poubelles, 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. Dans la marge de reculement antérieure seule la construction de garages, car-ports, abris de poubelles et de vélos est autorisée.

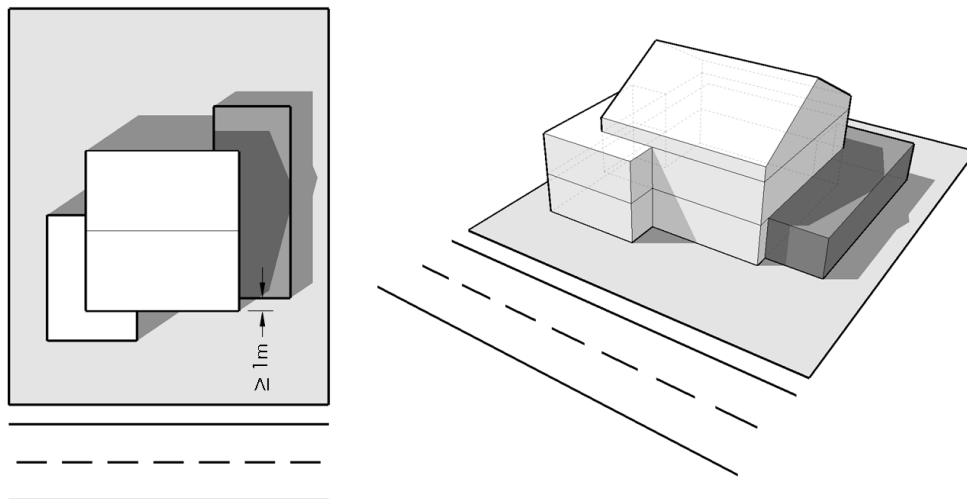
Le recul minimum de toute dépendance par rapport à l'alignement de la voirie est de 2 mètres, sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter et sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

Les garages comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.

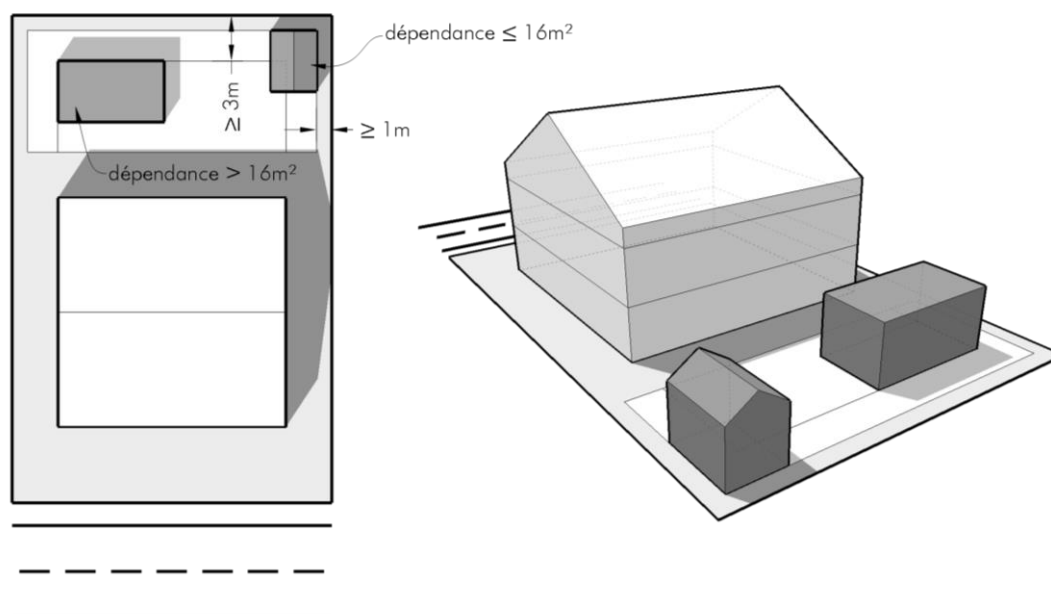
Les car-ports comprenant un accès carrossable face à la voirie auront un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.

- d. Pour les constructions isolées, la construction de dépendances accolées d'une profondeur maximale de 12 mètres est admise dans un seul recul latéral réglementaire.
- e. Il est interdit d'accoler une dépendance à une construction principale existante sur le terrain adjacent qui n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale.
- f. 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 16 mètres.

- g. Les dépendances accolées peuvent dépasser l'alignement de la façade. Cependant, lorsque l'autre angle de la façade du volume principal auquel la dépendance vient s'accoler est occupé par un volume secondaire ou une autre dépendance, le deuxième volume doit observer un retrait de minimum 1 mètre sur l'alignement de la façade auquel il vient s'accoler.



- h. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites latérales et postérieures. Elles doivent respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport au nu de la façade de la construction principale.
- i. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite postérieure et par rapport à la limite latérale. Elles doivent respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport au nu de la façade de la construction principale.

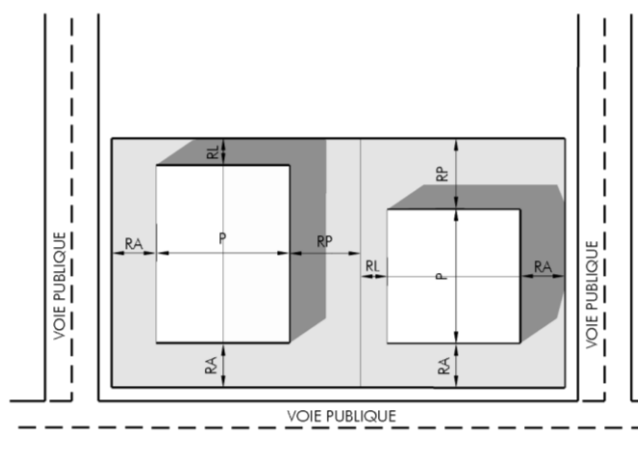


- j. La surface cumulée des dépendances est limitée à 100 mètres carrés.
- k. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit. Les toitures végétales sont autorisées.
- l. La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est limitée à 3,5 mètres, mesurés par rapport au niveau du terrain aménagé.
- m. Les dépendances situées sur des terrains à forte pente peuvent être enterrées et couvertes de toitures végétales de façon à ce qu'elles ne soient pas ou peu perceptibles depuis le terrain situé en amont. Dans ce cas seulement, elles peuvent être accessibles et doivent être protégées contre les risques de chute de façon appropriée.

Art. 41 Angles de rue et virages

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues ou qui sont cernées par un même virage, les limites avec le domaine public (rue(s) concernée(s)) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins l'un des autres reculs sur les limites de propriété est à considérer comme recul postérieur.

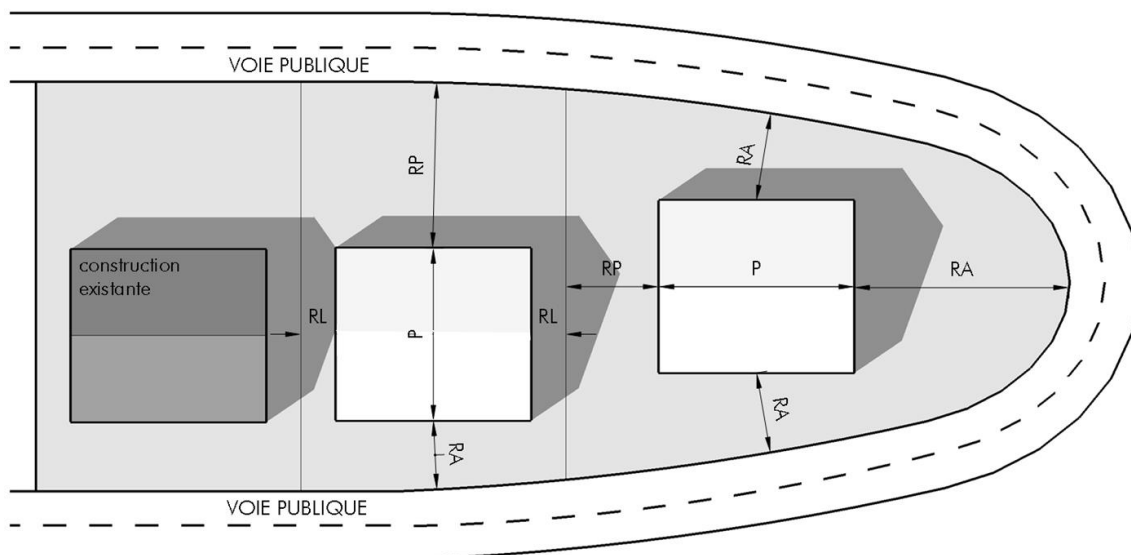
RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur



Art. 42 Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière

Dans le cas de parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière, l'alignement antérieur est déterminé par le bourgmestre en fonction des constructions principales implantées sur les parcelles voisines ou situées dans l'environnement proche.

Dans le cas de terrains à forte pente, les constructions réalisées sur ces parcelles sont à considérer comme se situant en contrebas de la voie desservante et les hauteurs sont à mesurer suivant les dispositions de l'0.

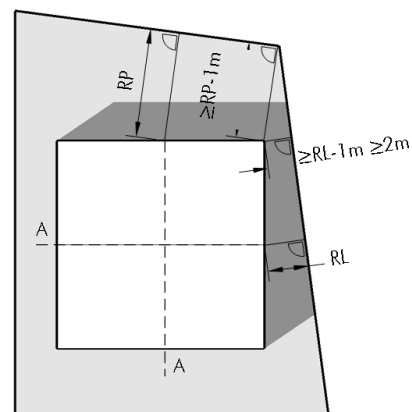


Art. 43 Limite oblique ou irrégulière

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 mètre par rapport au recul réglementaire. Il ne peut jamais être inférieur à 2 mètres.

Le présent article ne concerne pas les dépendances.



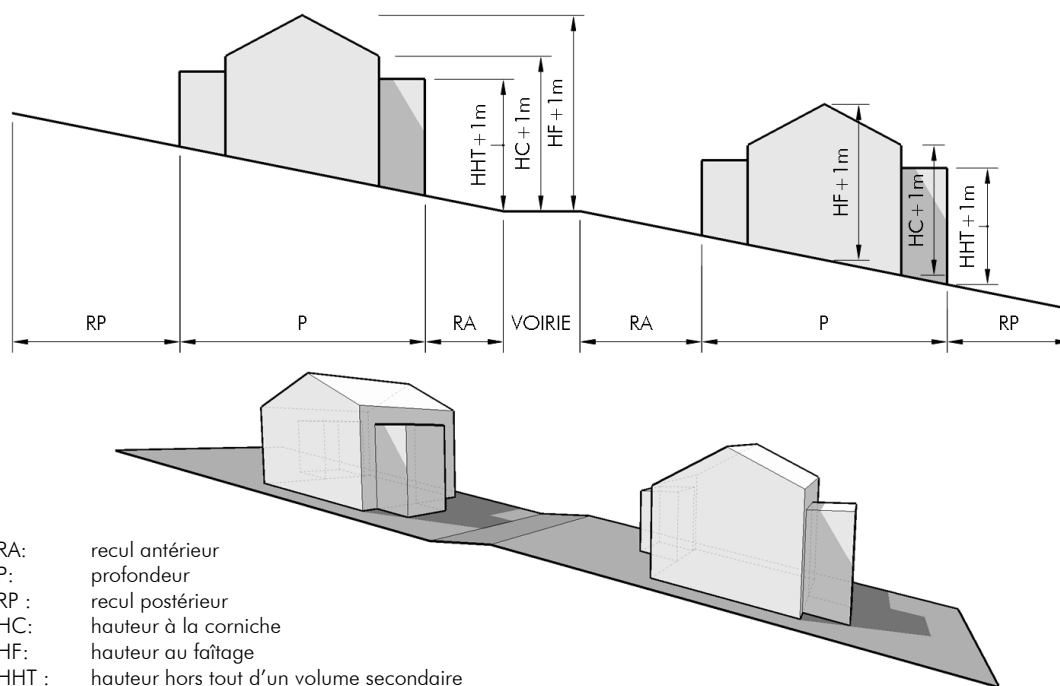
RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 A: axe de symétrie de la construction

Art. 44 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 15%.

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1 mètre au maximum.
- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, et que le terrain naturel est conservé (construction sur une butte), les hauteurs maximales à la corniche sont mesurées sur la façade avant par rapport au terrain naturel.
- Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l'acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1 mètre au maximum.



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

Les dépendances situées sur des terrains à forte pente peuvent être enterrées suivant les dispositions de l'Art. 40.m.

Art. 45 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. 46 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 ;
 - 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 ;
 - pour le recul latéral, dans le cas où la stricte application des dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir. Dans ce cas, le recul latéral ne peut néanmoins pas être inférieur à 2 mètres.
 - pour l'alignement des façades antérieures, dans le cas où cet alignement ne permettrait pas d'implanter la construction principale dans la bande de construction et/ou avec le recul postérieur requis, avec la profondeur maximale autorisée diminuée de 2 mètres.
- 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. 40 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. Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiétement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement. L'empiétement de l'isolation thermique au-delà des limites de propriété est interdit.

- h. 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.
- i. **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 peuvent être exigées.

TITRE IV DÉFINITIONS

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

1. acrotère

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

2. accord écrit entre voisins

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

- l'accord est 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 doit être enregistré à l'administration de l'enregistrement.

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 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 sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées uniformément à 50% au minimum (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles) ;
- les clôtures massives ou opaques (par ex. murs et 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. dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d'élevage d'animaux, comme notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc.

17. 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 transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

18. 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.

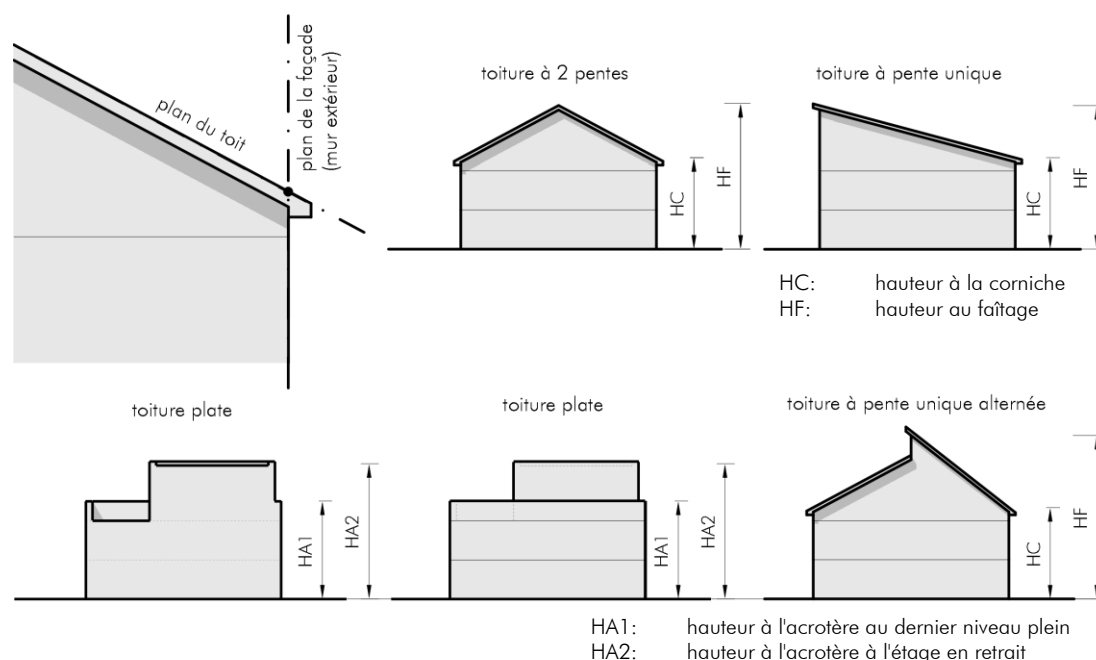
19. gabarit

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

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

20. 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.



21. 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.

22. habitation

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

23. 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.

24. largeur de façade

La largeur de façade est mesurée parallèlement à la voirie desservante.

La largeur d'un garage accolé à la construction principale n'est pas prise en compte dans le calcul de la largeur de la façade de l'unité de construction.

25. 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.

26. 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 sans pour autant pouvoir dépasser une surface habitable de 80 mètres carrés.

27. 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.

28. maison bi-familiale

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

29. maison en bande

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

30. maison jumelée

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

31. maison plurifamiliale

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

32. maison unifamiliale

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

33. 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.

34. niveau plein

On entend par niveau plein les niveaux entièrement 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.

35. 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.

36. nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds.

37. 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.

38. 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 en pierre naturelle ou en 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.

39. profondeur de construction

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

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.

40. 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.

41. 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.

42. reconstruction

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

43. 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.

44. rive de toit

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

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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%.

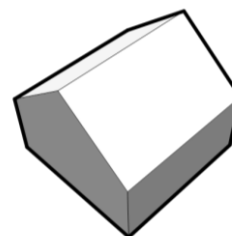
49. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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.

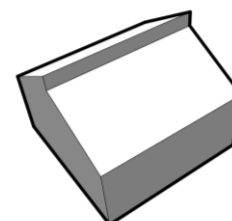
50. toiture à deux versants

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. Les toitures à pente alternée sont interdites dans le secteur protégé de type environnement construit.

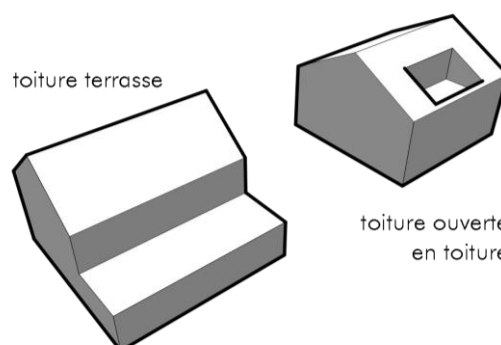


52. toiture plate

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

53. toiture terrasse

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



54. 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.

55. volume secondaire

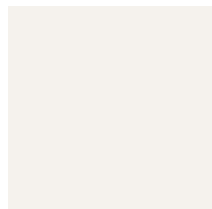
On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

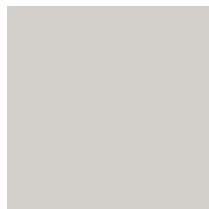
TITRE V PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

LES COULEURS PURES

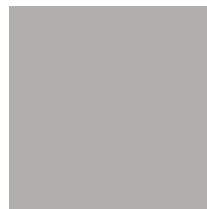
■ GRIS



NCS S 0300-N



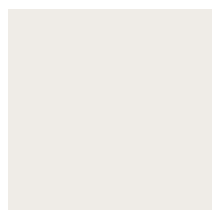
NCS S 1500-N*



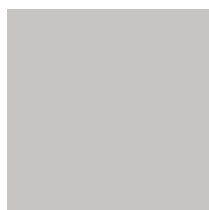
NCS S 3000-N*



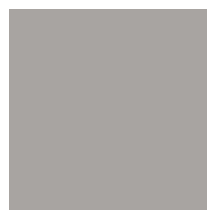
NCS S 4500-N



NCS S 0500-N*



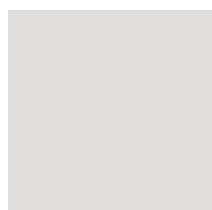
NCS S 2000-N*



NCS S 3500-N



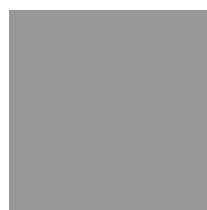
NCS S 5000-N



NCS S 1000-N*

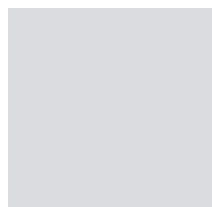


NCS S 2500-N*



NCS S 4000-N

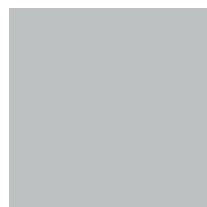
■ BLEU



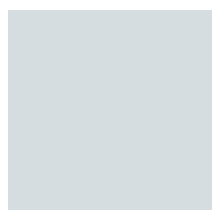
NCS S 1002-B



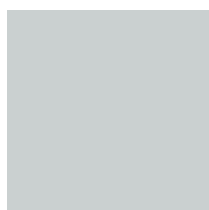
NCS S 1010-B



NCS S 2002-B



NCS S 1005-B

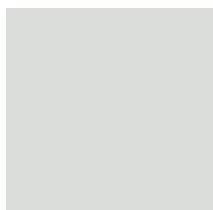


NCS S 1502-B

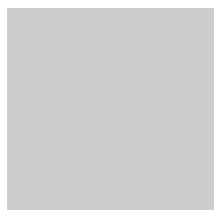


NCS S 3502-B

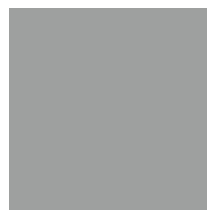
■ VERT



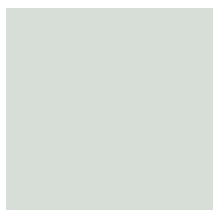
NCS S 1002-G



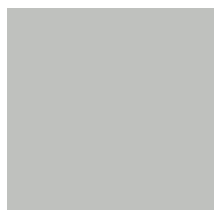
NCS S 1502-G



NCS S 3502-G

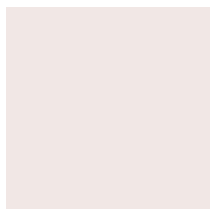


NCS S 1005-G

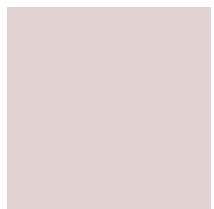


NCS S 2002-G

■ ROUGE



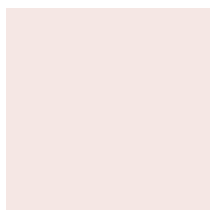
NCS S 0502-R



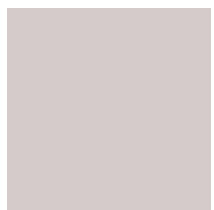
NCS S 1005-R



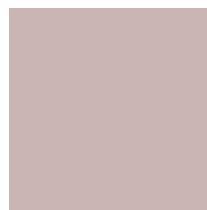
NCS S 2005-R



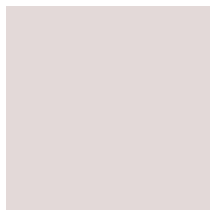
NCS S 0505-R



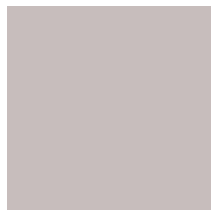
NCS S 1502-R*



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R*

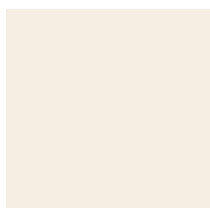


NCS S 2002-R*



NCS S 2502-R*

■ JAUNE



NCS S 0502-Y*



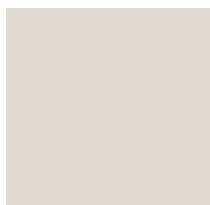
NCS S 1015-Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2502-Y*



NCS S 1002-Y*



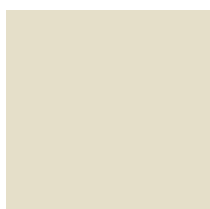
NCS S 1020-Y



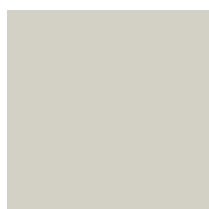
NCS S 2002-Y*



NCS S 3502-Y



NCS S 1005-Y



NCS S 1502-Y



NCS S 2005-Y



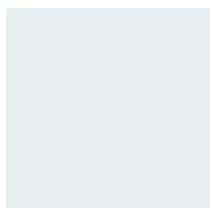
NCS S 1010-Y*



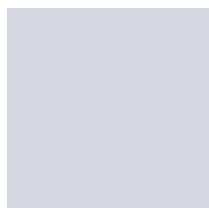
NCS S 1505-Y*

LES COULEURS DECLINEES

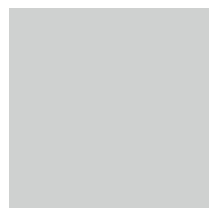
■ BLEU



NCS S 0502-B50G*



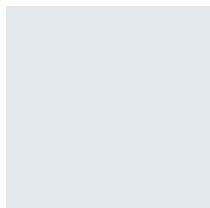
NCS S 1005-R80B



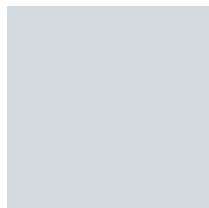
NCS S 1502-B50G*



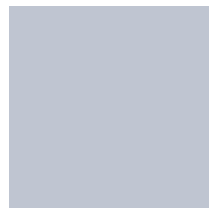
NCS S 2005-B80G



NCS S 0505-R90B



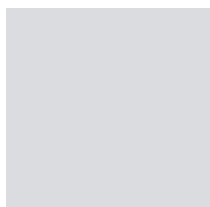
NCS S 1005-R90B



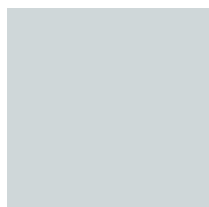
NCS S 1510-R80B*



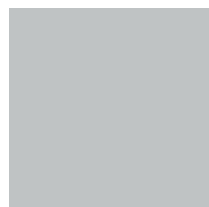
NCS S 3005-B20G



NCS S 1002-B*



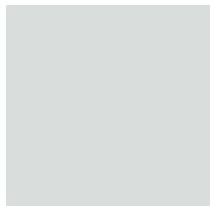
NCS S 1005-B20G



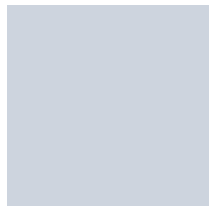
NCS S 2002-B50G



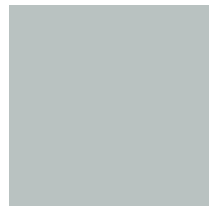
NCS S 3005-B80G



NCS S 1002-B50G*

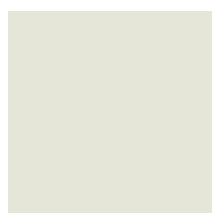


NCS S 1010-R80B*

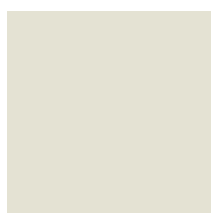


NCS S 2005-B50G

■ VERT



NCS S 0804-G60Y*



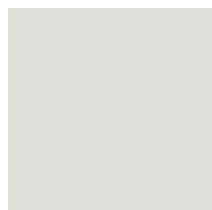
NCS S 1005-G70Y



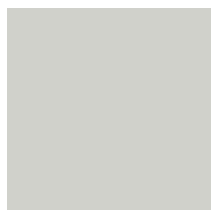
NCS S 2005-G30Y



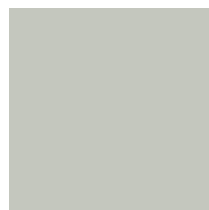
NCS S 2010-G70Y



NCS S 1002-G50Y



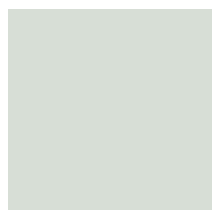
NCS S 1502-G50Y*



NCS S 2005-G40Y*



NCS S 3010-Y10R



NCS S 1005-G10Y



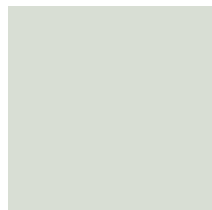
NCS S 2002-G50Y*



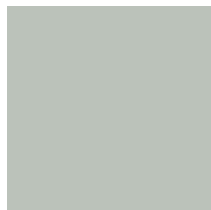
NCS S 2005-G50Y



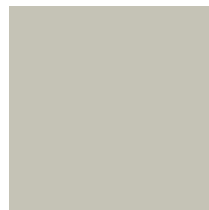
NCS S 3005-G80Y



NCS S 1005-G30Y



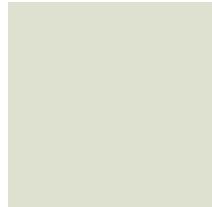
NCS S 2005-G10Y



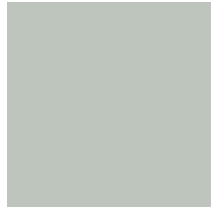
NCS S 2005-G60Y



NCS S 3005-G20Y



NCS S 1005-G60Y*



NCS S 2005-G20Y

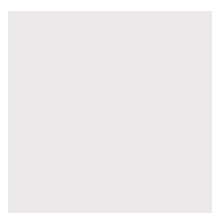


NCS S 2005-G70Y

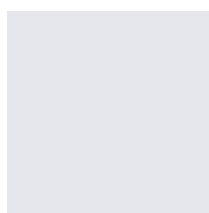


NCS S 3005-G50Y

■ ROUGE



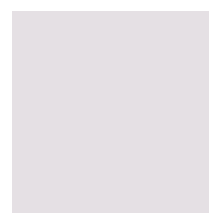
NCS S 0502-R50B



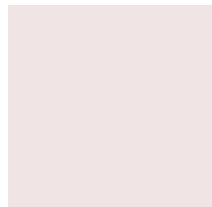
NCS S 0505-R70B



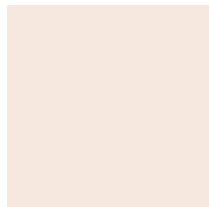
NCS S 0510-Y80R



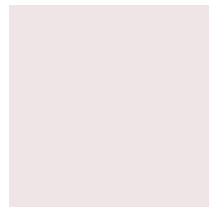
NCS S 0804-R50B



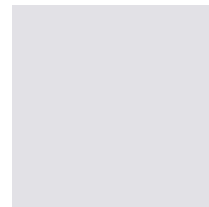
NCS S 0505-R10B



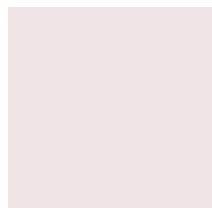
NCS S 0505-Y80R



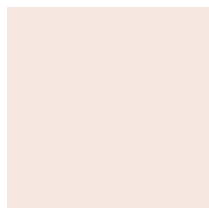
NCS S 0603-R20B



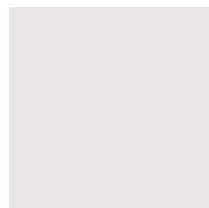
NCS S 0804-R70B



NCS S 0505-R20B



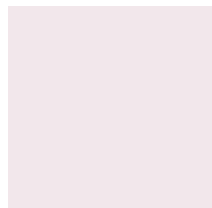
NCS S 0505-Y90R



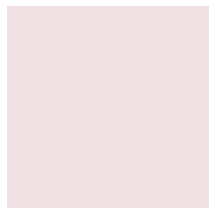
NCS S 0603-R40B



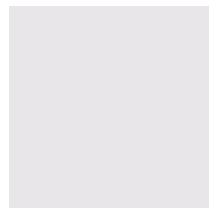
NCS S 0804-Y90R



NCS S 0505-R30B



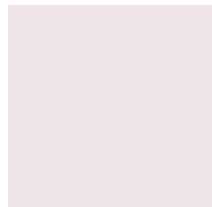
NCS S 0507-R20B



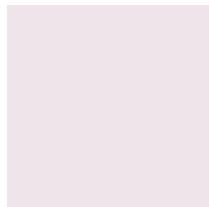
NCS S 0603-R60B



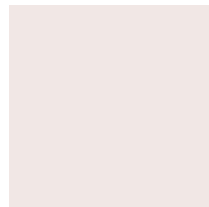
NCS S 0907-R10B



NCS S 0505-R40B



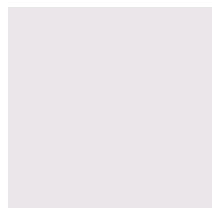
NCS S 0507-R40B



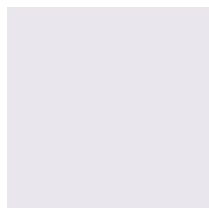
NCS S 0603-Y80R



NCS S 0907-R30B



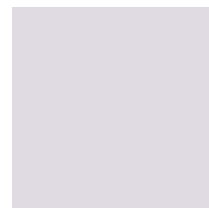
NCS S 0505-R50B



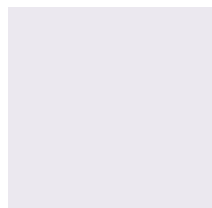
NCS S 0507-R60B



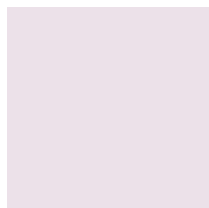
NCS S 0804-R10B



NCS S 0907-R50B



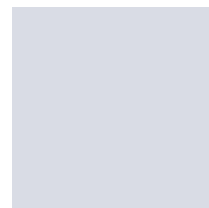
NCS S 0505-R60B



NCS S 0510-R50B



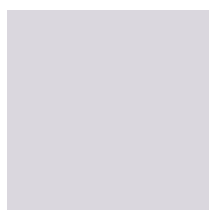
NCS S 0804-R30B



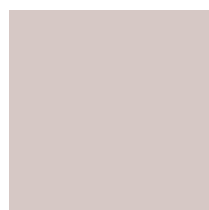
NCS S 0907-R70B



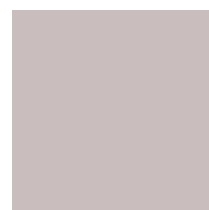
NCS S 0907-Y90R



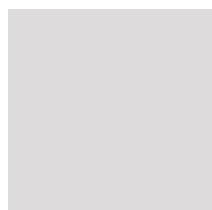
NCS S 1005-R60B



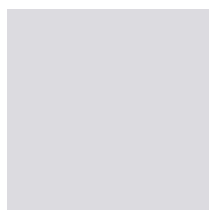
NCS S 1505-Y80R



NCS S 2005-R10B



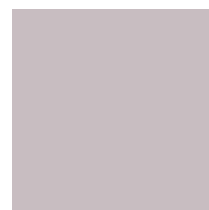
NCS S 1002-R50B



NCS S 1005-R70B



NCS S 1505-Y90R



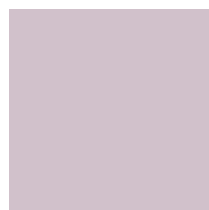
NCS S 2005-R30B



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



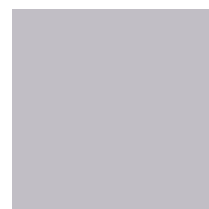
NCS S 1005-R30B



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y80R



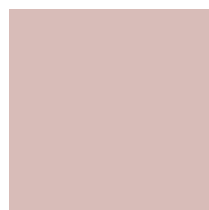
NCS S 2005-R60B



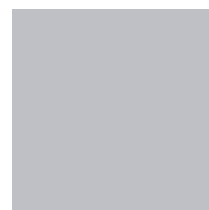
NCS S 1005-R40B



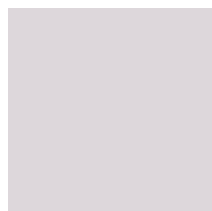
NCS S 1020-Y70R



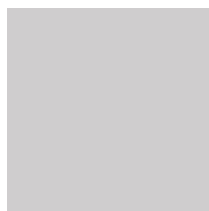
NCS S 1510-Y90R



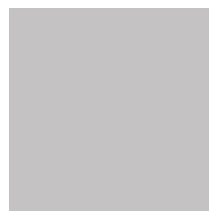
NCS S 2005-R70B



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



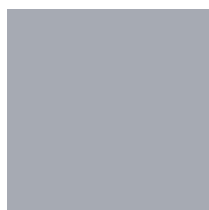
NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B

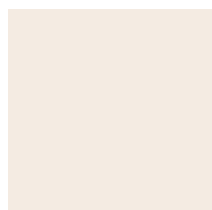


NCS S 2010-Y80R

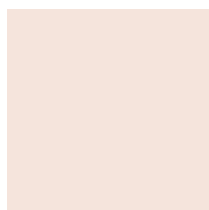


NCS S 3020-Y60R

■ JAUNE



NCS S 0502-Y50R*



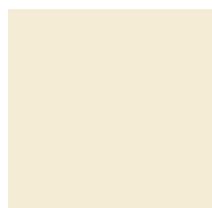
NCS S 0505-Y70R



NCS S 0510-Y40R



NCS S 0515-Y70R



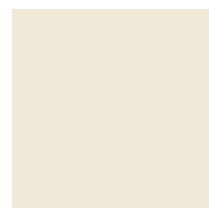
NCS S 0505-Y10R*



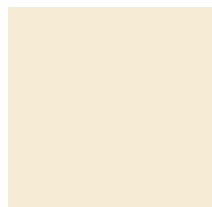
NCS S 0507-Y20R



NCS S 0510-Y50R



NCS S 0603-Y20R



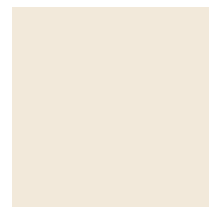
NCS S 0505-Y20R*



NCS S 0507-Y40R*



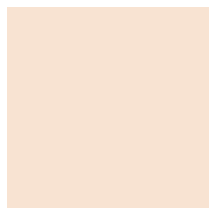
NCS S 0510-Y60R



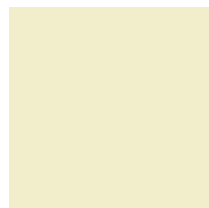
NCS S 0603-Y40R



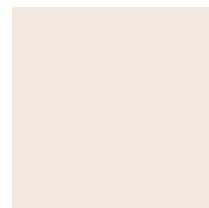
NCS S 0505-Y30R*



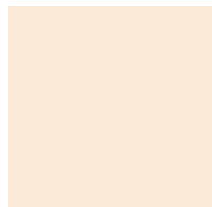
NCS S 0507-Y60R



NCS S 0510-G80Y



NCS S 0603-Y60R



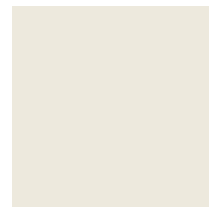
NCS S 0505-Y40R*



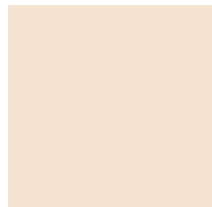
NCS S 0510-Y10R*



NCS S 0515-Y10R



NCS S 0603-G80Y*



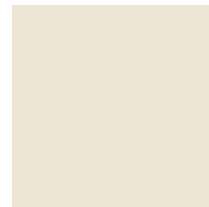
NCS S 0505-Y50R



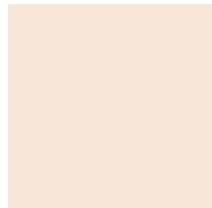
NCS S 0510-Y20R*



NCS S 0515-Y20R*



NCS S 0804-Y10R



NCS S 0505-Y60R



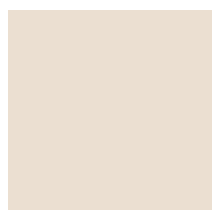
NCS S 0510-Y30R*



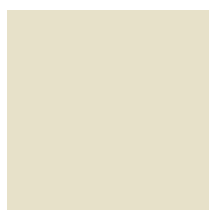
NCS S 0515-Y40R



NCS S 0804-Y30R*



NCS S 0804-Y50R*



NCS S 0907-G90Y



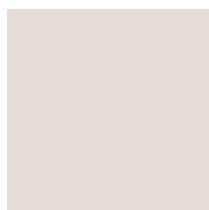
NCS S 1005-Y60R*



NCS S 1010-Y40R*



NCS S 0804-Y70R



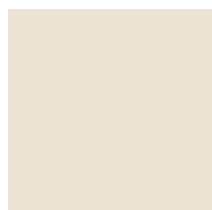
NCS S 1002-Y50R*



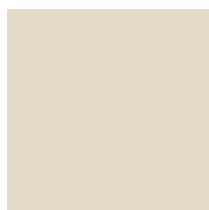
NCS S 1005-Y70R*



NCS S 1010-Y50R



NCS S 0804-G90Y



NCS S 1005-Y10R*



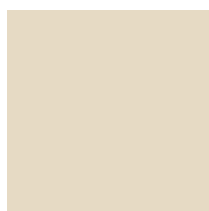
NCS S 1005-G80Y



NCS S 1010-Y60R



NCS S 0907-Y10R*



NCS S 1005-Y20R



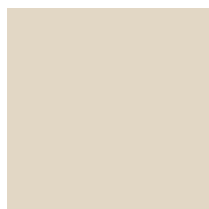
NCS S 1005-G90Y



NCS S 1015-Y10R



NCS S 0907-Y30R



NCS S 1005-Y30R



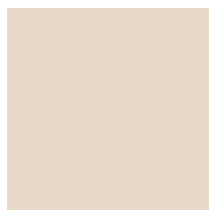
NCS S 1010-Y10R*



NCS S 1015-Y20R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 1005-Y40R*



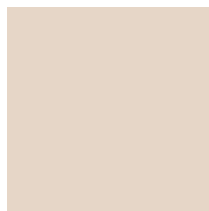
NCS S 1010-Y20R*



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 1015-Y60R



NCS S 1015-Y70R



NCS S 1020-Y10R



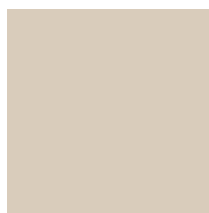
NCS S 1020-Y20R



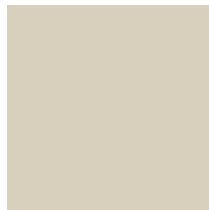
NCS S 1020-Y60R



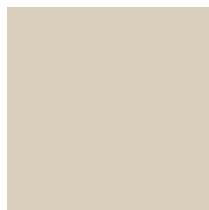
NCS S 1502-Y50R*



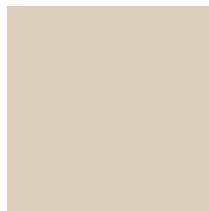
NCS S 1505-Y40R



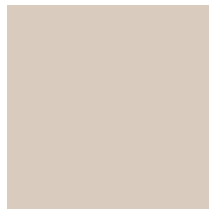
NCS S 1505-Y10R*



NCS S 1505-Y20R



NCS S 1505-Y30R



NCS S 1505-Y50R



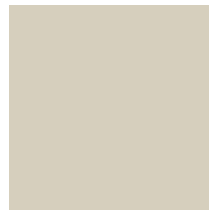
NCS S 1505-Y60R



NCS S 1505-Y70R



NCS S 1505-G80Y



NCS S 1505-G90Y



NCS S 1510-Y10R*



NCS S 1510-Y20R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 1510-Y40R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 1510-Y60R



NCS S 1510-Y70R



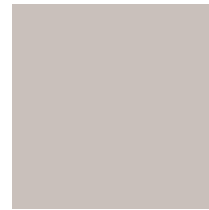
NCS S 1510-G90Y*



NCS S 1515-Y40R



NCS S 1515-G90Y



NCS S 2002-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



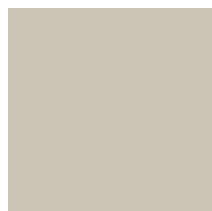
NCS S 2005-Y70R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 3010-Y10R*



NCS S 2005-G90Y*



NCS S 2040-Y10R



NCS S 3010-Y20R*