

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
JUN 2020

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ELL
27, HAAPTSTROOSS
L-8530 ELL

DATES

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
09/01/2019

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
27/05/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
20/09/2019

VOTE COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL COMMUNAL
13/02/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
26/05/2020

CONCEPTION



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
Art. 1. Contenu.....	5
Art. 2. Dispositions générales.....	5
TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIER EXISTANT	7
Art. 3. Quartier existant HAB-1	9
Art. 4. Quartier existant MIX-v	17
Art. 5. Quartier existant MIX-r.....	25
Art. 6. Quartier existant BEP.....	33
Art. 7. Quartier existant REC	35
Art. 8. Quartier existant ECO-c1.....	36
Art. 9. Quartier existant JAR	39
TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS.....	41
Art. 10. Constructions principales* sur une même parcelle*	41
Art. 11. Recul* sur une limite oblique	41
Art. 12. Parcelles* d'angle	41
Art. 13. Panneaux solaires photovoltaïques en toiture.....	41
Art. 14. Lotissement*	42
Art. 15. Dispositions dérogatoires.....	42
TITRE IV. DÉFINITIONS.....	45

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1. CONTENU

Le présent projet d'aménagement particulier « quartiers existants » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »

Art. 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune d'Ell par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les définitions des termes identifiés par un astérisque (*) et leur mode d'application se trouvent dans le Titre IV du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartiers existants ».

2.2. PORTÉE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIER EXISTANT

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de définir le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

Le présent PAP « quartiers existants » comporte les quartiers suivants :

- Le quartier existant HAB-1
- Le quartier existant MIX-v
- Le quartier existant MIX-r
- Le quartier existant BEP
- Le quartier existant REC
- Le quartier existant ECO-c1
- Le quartier existant JAR

Les délimitations des quartiers existants sont fixées dans le plan de délimitation.

Art. 3. QUARTIER EXISTANT HAB-1

Prescriptions du quartier HAB-1 à titre indicatif et non exhaustif :

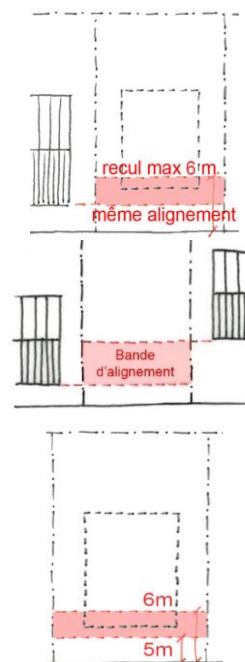
Type de prescription		Prescriptions du quartier HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 8,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	20,00 m		
	Profondeur des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m Niveaux en sous-sol : 14,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Façade	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère	Dernier niveau plein : 7,00 m	Dernier niveau plein : 8,50 m	Dernier niveau plein : 7,00 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

3.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

3.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

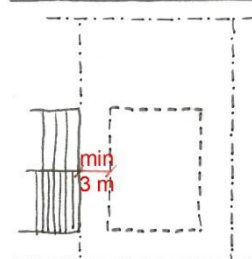
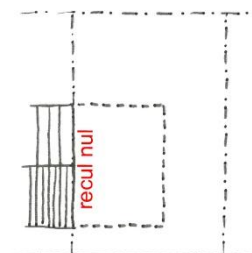
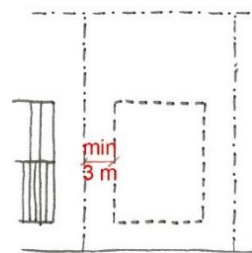
Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.



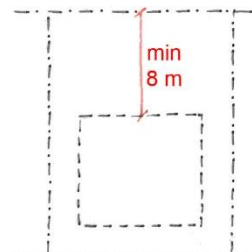
3.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.
- Si une construction principale* voisine est édifiée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle construction principale* doit s'y accoler.
- Si une dépendance* est édifiée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.
- Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



3.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 8,00 m minimum.



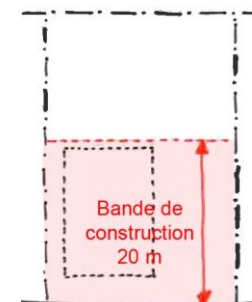
3.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

3.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

3.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

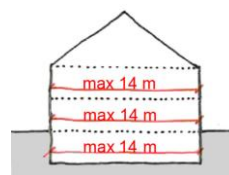
La bande de construction* est de 20,00 m maximum.



3.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m ;
- la profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 14,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse*.



Uniquement pour les constructions* situées dans la cité « Am Pesch » à Petit Nobressart, la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 17,00 m maximum.

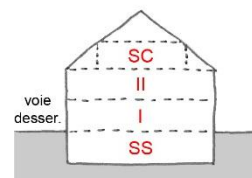
3.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

3.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles*. Les étages en retrait* sont interdits ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

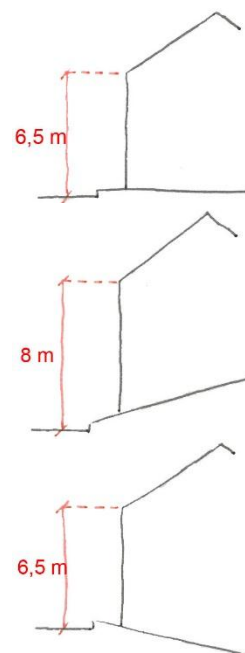


3.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

3.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

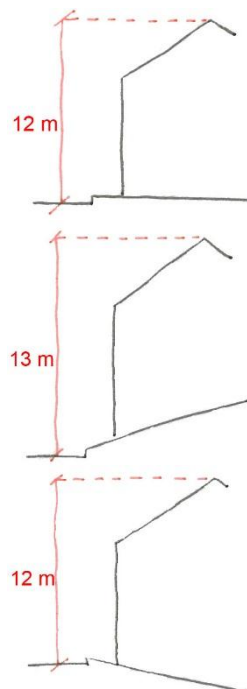
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



3.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

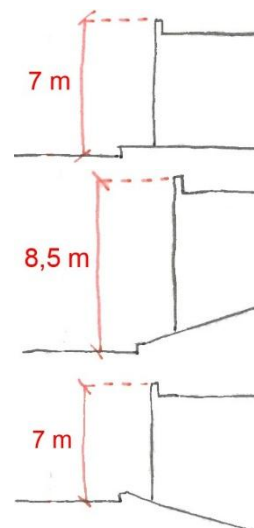
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



3.5.3. HAUTEUR À L'ACROTÈRE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux acrotères* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à l'acrotère* est de 7,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à l'acrotère* est de 8,50 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à l'acrotère* est de 7,00 m au maximum.



3.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

3.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public*.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

3.6.2. BALCONS

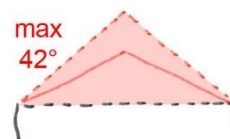
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

3.7. TOITURES

3.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des constructions principales* doivent être plate ou à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 0° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions principales* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

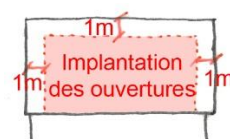
3.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture doit être à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°. La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

3.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

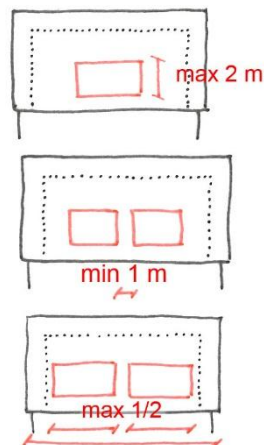
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



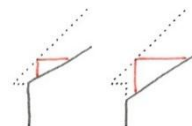
3.7.4. OUVERTURE EN TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

3.7.5. SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



3.7.6. MATÉRIAUX

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

3.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles existants dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

3.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle*, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 + 1 logement intégré*.

3.9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

3.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

3.11. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 50% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 4. QUARTIER EXISTANT MIX-V

Prescriptions du quartier MIX-v à titre indicatif et non exhaustif :

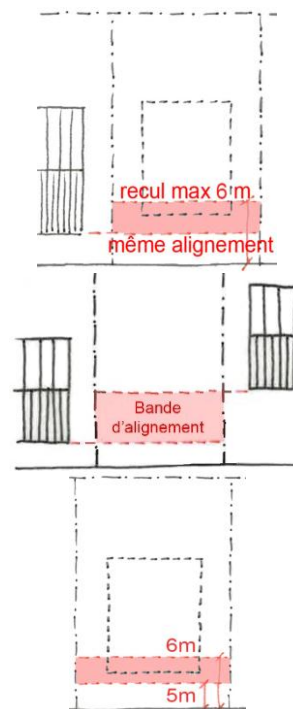
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 7,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	26,00 m		
	Profondeur* des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m 1 ^{er} Niveau plein autre que logement : 20,00m Niveaux en sous-sol : 20,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Faitage	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement		Max 6		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

4.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

4.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

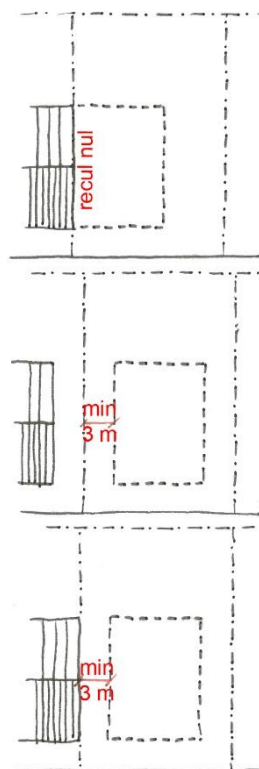
Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.



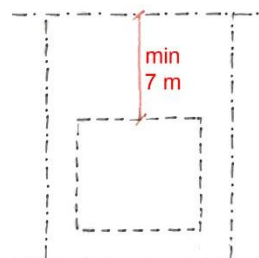
4.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en limite latérale de parcelle*.
- Si une dépendance* est édifée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.
- Dans le cas d'une construction* voisine existante édifée en recul* par rapport à la limite latérale de parcelle*, ou si des contraintes techniques l'imposent, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.
- Dans le cas d'une construction* voisine existante édifée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.



4.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 7,00 m minimum.



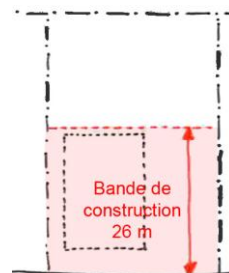
4.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* doivent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*, sauf en cas de contraintes techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

4.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

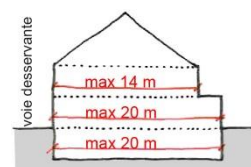
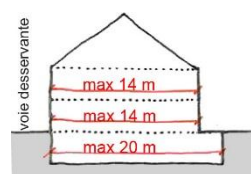
La bande de construction* est de 26,00 m maximum.



4.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- La profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m
- La profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse*.
- Pour les 1^{ers} niveaux pleins* accueillant une fonction autre que le logement*, la profondeur* maximale est de 20,00 m.



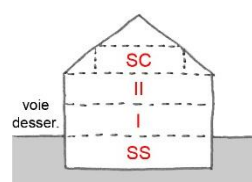
4.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

4.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

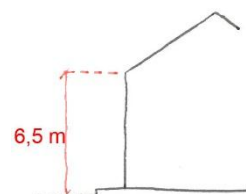


4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

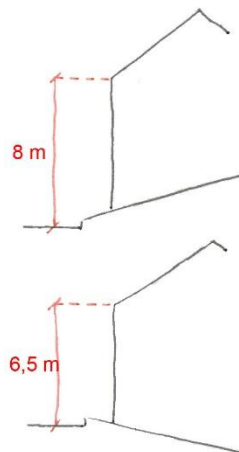
4.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;



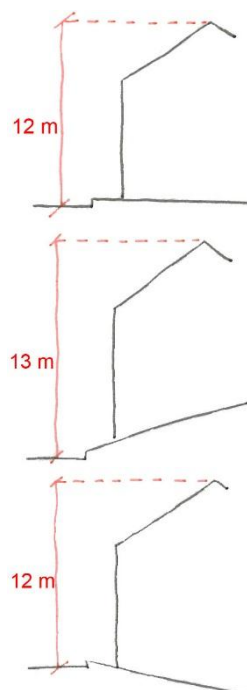
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



4.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



4.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

4.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

4.6.2. BALCONS

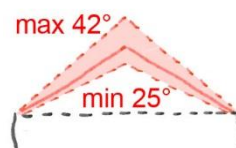
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

4.7. TOITURES

4.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir moins à 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

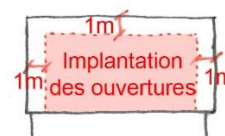
4.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

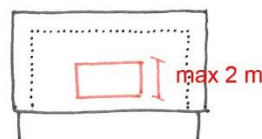
4.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

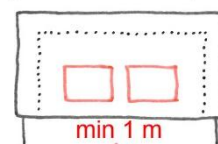
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



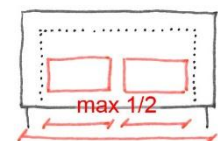
La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



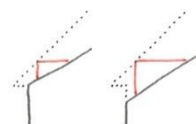
4.7.4. OUVERTURES EN TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

4.7.5. SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.



4.7.6. MATÉRIAUX

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

4.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles existants dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

4.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle, le nombre maximal de logements est déterminé selon les conditions suivantes :

- $0,2 \times$ la longueur de la parcelle donnant sur une voie de desserte publique ou en copropriété (à arrondir à l'entier inférieur).
- $0,1 \times$ la longueur de façade donnant sur les voies desservantes pour les constructions accessibles par plusieurs voies.
- En secteur protégé, 2,5 ares de terrain situé en zone constructible sont nécessaires par logement*.
- Dans tous les cas, sans dépasser 6 unités par construction*.

Une unité de commerce et de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

4.9. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

4.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires sont doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent soit être jumelés* soit respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

4.11. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 70% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 5. QUARTIER EXISTANT MIX-R

Prescriptions du quartier MIX-r à titre indicatif et non exhaustif :

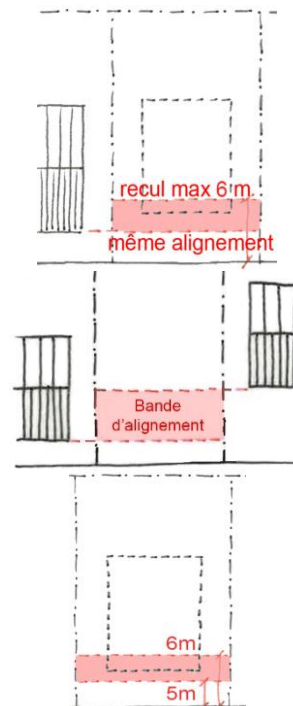
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 5,00 m Max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 7,00 m		
Type de construction		Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	26,00 m		
	Profondeur* des constructions	Niveaux pleins : 14,00 m 1 ^{er} Niveau plein autre que logement : 20,00m Niveaux en sous-sol : 20,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 6,50 m	Max 8,00 m	Max 6,50 m
	Faitage	Max 12,00 m	Max 13,00 m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

5.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

5.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

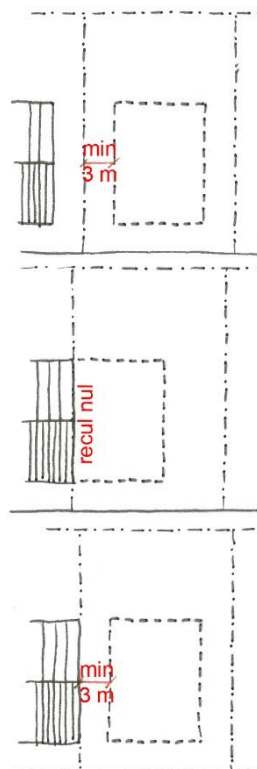
Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit à côté d'une construction principale* existante (sise sur la parcelle* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d'alignement déterminée par la façade avant de la construction principale* voisine et un recul* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction principale* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l'intérieur de la bande d'alignement déterminée par la façade avant des constructions principales* voisines, sans dépasser 6,00m de recul;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.



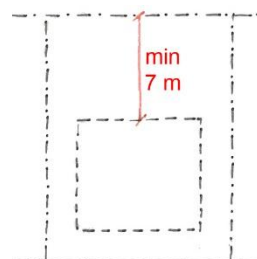
5.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Toute nouvelle construction principale* est implantée en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle*.
- Si une construction principale* voisine est édifée en limite latérale de parcelle*, la nouvelle construction* doit s'y accoler.
- Si une dépendance* est édifée en limite latérale de parcelle*, une nouvelle dépendance* doit s'y accoler.
- Dans le cas d'une construction* voisine existante édifée en limite latérale de parcelle*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 3,00 m.



5.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des constructions principales* sur les limites arrière de parcelle* est de 7,00 m minimum.



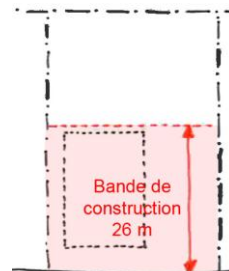
5.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

5.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

5.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

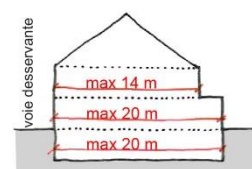
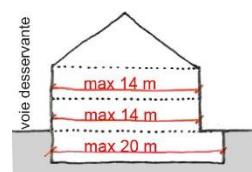
La bande de construction* est de 26,00 m maximum.



5.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Pour les constructions principales*, les profondeurs* autorisées sont les suivantes :

- la profondeur* maximale des niveaux pleins* est de 14,00 m
- la profondeur* maximale du niveau en sous-sol* est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse ;
- pour les 1^{ers} niveaux pleins* accueillant une fonction autre que le logement*, la profondeur* maximale est de 20,00 m.



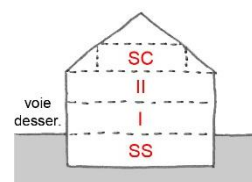
5.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

5.4. NIVEAUX

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ;
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.



5.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

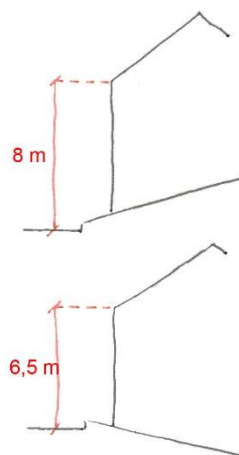
5.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux corniches* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum ;



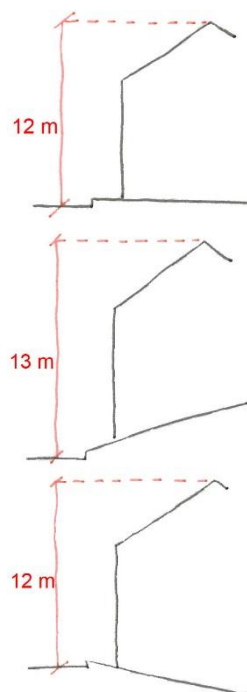
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 6,50 m au maximum.



5.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs au faîtage* suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 13,00 m au maximum ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 12,00 m au maximum.



5.6. ÉLÉMENTS EN SAILLIE*

5.6.1. AVANT-CORPS* FERMÉS

Les avant-corps* fermés doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps* fermés ne peuvent pas être en saillie* sur le domaine public*.

Les avant-corps* fermés doivent être compris dans la profondeur* de construction*.

Les avant-corps* fermés doivent respecter les reculs* réglementaires.

5.6.2. BALCONS

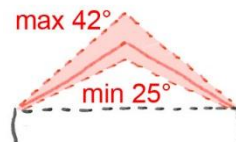
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales*.

Les balcons doivent présenter une saillie*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

5.7. TOITURES

5.7.1. FORME DE TOITURE

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir moins à 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

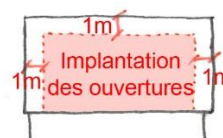
5.7.2. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, la toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

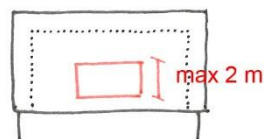
5.7.3. OUVERTURE EN TOITURE

L'implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

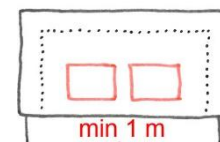
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



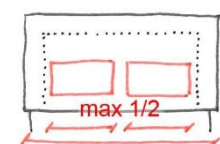
La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul* entre elles d'au moins 1,00 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



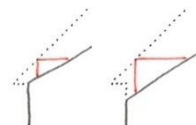
5.7.4. FORME DE TOITURE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les prescriptions suivantes s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus :

- un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
- la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

5.7.5. SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



5.7.6. MATÉRIAUX

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

5.7.7. MATÉRIAUX DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Pour les constructions principales* situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal «environnement construit» d'après le PAG, les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles existants dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

5.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle*, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 + 1 logement intégré*.

5.9. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle* que la construction principale* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

5.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche*, 3,50 m maximum à l'acrotère* et 4,00 m maximum au faîtage*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain*.

Les abris de jardin* et constructions* similaires doivent respecter un recul* par rapport à la construction principale* d'au moins 3,00 m. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils doivent être jumelés* ou respecter un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*. Ils doivent se trouver à l'arrière de l'alignement de la façade avant de la construction principale*.

5.11. CONSTRUCTION* À USAGE AGRICOLE

Les constructions* à usage professionnel sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- la hauteur maximale des constructions* est de 12,00 m ;
- les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 15° et 25° ;
- seules les tabatières sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- l'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

5.12. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Les marges de recul* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* dans les marges de recul* arrière ne peut pas être supérieure à 90% de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone constructible.

Art. 6. QUARTIER EXISTANT BEP

Prescriptions du quartier BEP à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier BEP		
	En zone BEP-1 du PAG	En zone BEP-2 du PAG	En zone BEP-3 du PAG
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	En fonction des besoins		
Type des constructions	Isolées, jumelées ou en bande		
Implantation des constructions	En fonction des besoins		
Niveaux	Max 4 niveaux pleins	Max 2 niveaux pleins	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 15,00 m	Max 8,00 m	Max 4,00m
Nombre d'unités de logement	En fonction des besoins	0	
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur		

6.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les reculs* des constructions* sur les limite de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais ils doivent garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

6.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

6.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

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

6.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

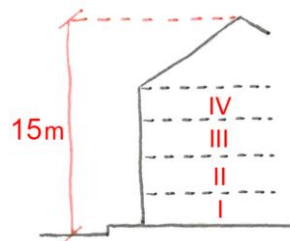
La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

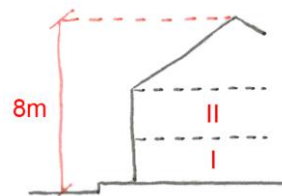
Les constructions* en deuxième position sont autorisées si l'accès pour les services de secours est garanti.

6.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

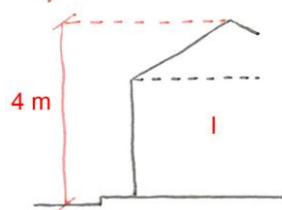
En zone BEP-1 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 15,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-2 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, soit au maximum 2 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-3 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 4,00 m au point le plus haut, soit au maximum 1 niveau plein*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



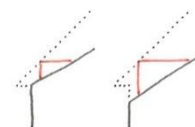
6.5. TOITURES

6.5.1. FORME DE TOITURE

La toiture doit s'inscrire dans le gabarit théorique*.

6.5.2. SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



6.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

En zone BEP-1 du PAG, le nombre d'unité de logement* est à définir par parcelle*, librement en fonction des besoins.

En zone BEP-2 et BEP-3 du PAG, aucun logement* n'est autorisé.

6.7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

Art. 7. QUARTIER EXISTANT REC

Prescriptions du quartier REC pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier REC
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net*	En fonction des besoins
Type et implantation des constructions	En fonction des besoins
Niveaux	2
Hauteur des constructions	Max 7,00 m
Nombre d'unités de logement*	0
Emplacements de stationnement	En fonction des besoins

7.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les reculs* des constructions principales* sur les limites de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins.

7.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL***7.2.1. BANDE DE CONSTRUCTION***

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

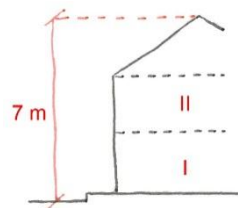
7.2.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

7.3. NIVEAUX* ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* ne peut excéder 7,00 m, mesuré au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau naturel du terrain*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

Le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum.

**7.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT***

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

7.5. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Le nombre d'emplacements de stationnements minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Art. 8. QUARTIER EXISTANT ECO-c1

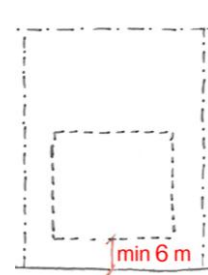
Prescriptions du quartier ECO-c1 à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier ECO-c1
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 6,00 m
	Latéral	Min 3,00 m
	Arrière	Min 5,00 m
Type des constructions		Isolées, jumelées ou en bande
Implantation des constructions		A définir en fonction des besoins
Niveaux		Max 2 niveaux pleins
Hauteur des constructions		Max 8,00 m
Nombre d'unités de logement		1 logement de service
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

8.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

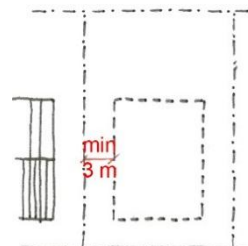
8.1.1. RECUL* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

- Le recul* des constructions* sur les limites avant de parcelle* est de 6,00 m minimum.



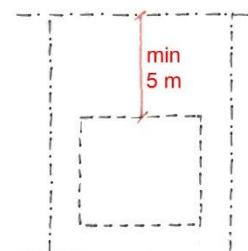
8.1.2. RECUL* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

- Le recul* des constructions* sur les limites latérales de parcelle* est de 3,00 m minimum.



8.1.3. RECUL* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



8.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Ces installations doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, la pollution de l'eau et de l'atmosphère.

Les constructions* doivent être de forme simple et de proportions harmonieuses. Un traitement particulier et cohérent est demandé pour les différentes parties du bâtiment, telles qu'entrées, partie administrative, partie technique, etc. Les annexes, telles que garages et dépôts doivent former un ensemble de qualité avec le bâtiment principal.

8.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

8.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

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

8.3.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins.

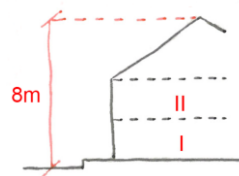
8.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

Les constructions* en deuxième position par rapport à la voie publiques sont autorisées.

La desserte des constructions* en deuxième position doit être assurée par une voie privée d'une largeur de 5,00 m minimum donnant directement sur la voie publique. Cette voie de desserte doit être située sur la même parcelle* que la construction* située en deuxième position ou être détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction* située en deuxième position.

8.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, avec au maximum 2 niveaux pleins*. Les infrastructures techniques nécessitant de dépasser cette hauteur pour des raisons d'impératifs fonctionnels peuvent dépasser le gabarit théorique*, sans toutefois dépasser 12m de haut.



8.5. TOITURES

8.5.1. FORME DE TOITURE

La toiture doit s'inscrire dans le gabarit théorique*.

8.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Un logement* de service par entreprise est autorisé.

8.7. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

8.8. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de la parcelle* doivent être réservées à la plantation d'espèces locales. Ces surfaces sont à privilégier dans les reculs* des constructions* et elles ne peuvent servir ni au dépôt de matériaux, ni au stationnement de véhicules.

Une surface égale à 25 % de la superficie de la parcelle* doit rester perméable (plantations, dalles béton-gazon, etc.).

Le rapport maximal entre l'emprise au sol des constructions* et la surface totale de la parcelle* est de 50 % de la surface de la parcelle* ou partie de parcelle* située dans la zone ECO-c1.

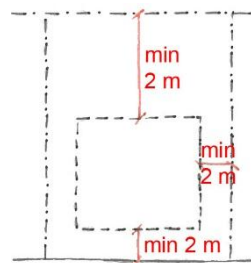
Art. 9. QUARTIER EXISTANT JAR

Prescriptions du quartier « JAR » à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier « JAR »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Min 2,00 m
Type et implantation des constructions	Isolée Surface max : 16,00 m ² Profondeur* : 5,00 m
Niveaux	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 3,00 m
Nombre d'unités de logement*	Pas de logement autorisé
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

9.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les constructions* devront respecter un recul* de 2,00 m minimum sur les limites de parcelle*.

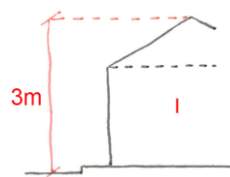


9.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions* doivent être implantées de manière isolée. Il n'est autorisé la construction* que d'un seul abri de jardin* et d'une seule serre par parcelle*. Leur surface ne peut excéder 16,00 m². La profondeur* maximale est de 5,00 m.

9.3. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est de 3,00 m maximum. Le nombre de niveaux des constructions* est de 1 maximum.



9.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Aucun logement* n'est autorisé dans ce type de quartier.

9.5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS

Art. 10. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES* SUR UNE MÊME PARCELLE*

10.1.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES SUR UNE MÊME PARCELLE

Une seule construction principale* est autorisée par parcelle* en zone HAB ou MIX-V. Plusieurs constructions principales sont autorisées par parcelle en zone ECO ou MIX-r.

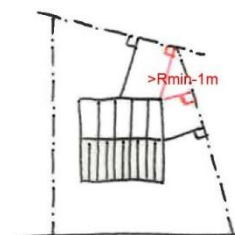
En cas de transformation d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation des constructions principales* sur une même parcelle* peut être conservée.

10.1.2. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES SUR UNE MÊME PARCELLE DANS LES SECTEURS PROTÉGÉS

Des constructions* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant pas au séjour prolongé de personnes*, situées sur la même parcelle* qu'une construction principale* peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé* soient remplies.

Art. 11. REcul* SUR UNE LIMITE OBLIQUE

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle*, le recul* des constructions principales* est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* des constructions principales* ne peut pas être inférieur au recul* minimal de plus d'1,00 m



Art. 12. PARCELLES* D'ANGLE

Dans le cas de constructions* situées sur une parcelle* placée entre plusieurs voies publiques dont elle effectue l'intersection, les différentes marges de recul* à prendre en compte pour l'implantation de la construction* sont :

- la marge de recul* avant pour chacun des murs donnant sur les voies publiques ;
- la marge de recul* latéral pour les murs donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique ;
- La marge de recul* arrière pour le mur donnant sur les limites de propriété ne touchant en aucun point la limite longeant la voirie publique.

Art. 13. PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE

Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public doivent être de couleur noire mat.

Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

Art. 14. LOTISSEMENT*

Une demande d'autorisation de lotissement* est à adresser conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une demande de lotissement* ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum 2,5 ares ;
- la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins 6,50 m ;
- si un lot* comporte une construction* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction* de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Art. 15. DISPOSITIONS DÉROGATOIRES

15.1. RÉNOVATION* D'UNE CONSTRUCTION* EXISTANTE

Les constructions* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation* sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.

Dans le cas d'une rénovation* d'une construction* à conserver, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante sont maintenues. Pour les autres bâtiments, dans le cas d'une rénovation*, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante peuvent aussi être maintenues s'il n'y a pas de changement du mode d'affectation*.

Dans le cas d'une reconstruction*, la nouvelle construction* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas d'une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une construction* similaire à la construction* préexistante.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, les marges de recul* imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul* est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle* privée.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, une augmentation de la hauteur à la corniche* et de la hauteur au faîtage* de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

15.2. RAISONS ESTHÉTIQUES ET DE VALORISATION DE L'ESPACE RUE

Afin d'assurer un raccordement harmonieux à une construction existante, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la hauteur de corniche*, à la hauteur au faîtage* et à la hauteur aux acrotères*, sous condition que cela ne génère pas de surface construite brute supplémentaire.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la réalisation d'une toiture plate pour des dépendances contemporaines.

Uniquement en secteur protégé et dans le cas de valorisation de l'espace-rue par l'aménagement d'usoir ou de cour* qualitatifs, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives :

- aux reculs* des constructions principales* et des dépendances* ;
- à la bande de construction* ;
- à l'aménagement de parking commun.

15.3. CONSTRUCTIONS* EN SECOND RANG

Une dérogation du bourgmestre peut être autorisée en secteur protégé pour la réalisation de constructions* situées en deuxième position par rapport à la voie publique, si les constructions projetées répondent à l'ensemble des conditions suivantes :

- Elles doivent être superposées à une zone de servitude « urbanisation – alignement à respecter » indiquée dans le PAG ;
- La desserte des constructions* en deuxième position doit être assurée par une voie privée située sur la même parcelle* que la construction* située en deuxième position ou détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction* située en deuxième position ;
- La voie privée carrossable utilisée pour la desserte des constructions* en deuxième position doit mesurer 3,50 m de large au minimum.
- Ces constructions* ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles* adjacentes.

15.4. TERRAINS INCONSTRUCTIBLES EN ZONE URBANISÉE

Dans le cas où par la stricte application des dispositions dimensionnelles, des constructions* voisines ou des dimensions parcellaires rendent impropres à la construction* une parcelle* libre considérée comme place à bâtir, le bourgmestre peut, exceptionnellement et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les reculs* des constructions* par rapport aux limites, la surface d'emprise au sol des constructions principales*, et les espaces libres des parcelles*.

TITRE IV. DÉFINITIONS

Abri de jardin

On entend par abri de jardin une construction fermée faisant office de débarras à l'extérieur.

Acrotère (RGD 2017)

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

Avant-corps (RGD 2017)

On entend par avant-corps un élément architectural fermé ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une saillie inférieure à 1 mètre.

Bande de construction (RGD 2017)

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

Car-port (RGD 2017)

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.

Changement du mode d'affectation (RBVS Type)

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Comble (RGD 2017)

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

Construction (RGD 2017)

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

Construction principale

On entend par construction principale toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Dépendance (RGD 2017)

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

Étage en retrait (RGD 2017)

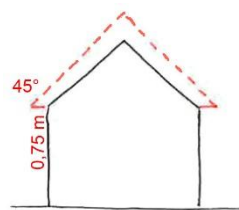
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage (RGD 2017)

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

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 0,75 m.



Hauteur à la corniche (RGD 2017)

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

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

Hauteur à l'acrotère (RGD 2017)

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

Logement (RGD 2017)

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

Logement intégré (RGD 2017)

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.

Lot (RGD 2017)

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

Maison bi-familiale (RGD 2017)

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

Maison en bande (RGD 2017)

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

Maison jumelée (RGD 2017)

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

Maison plurifamiliale (RGD 2017)

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

Maison unifamiliale (RGD 2017)

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.

Nombre de niveaux (RGD 2017)

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

Niveau en sous-sol (RGD 2017)

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

Niveau plein (RGD 2017)

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

Parcelle (RGD 2017)

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS Type)

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

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

Profondeur* de construction (RGD 2017)

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

Recul (RGD 2017)

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.

Dans le présent règlement, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à l'alignement de la voirie.

Saillie (RBVS TYPE)

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

Surface scellée (RGD 2017)

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%.

Terrain à bâtir net (RGD 2017)

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

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse (RGD 2017)

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

On distingue:

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

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

Transformation d'une construction (RBVS TYPE)

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

Unité d'exploitation dans une construction (RBVS TYPE)

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

Voie desservante (RGD 2017)

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