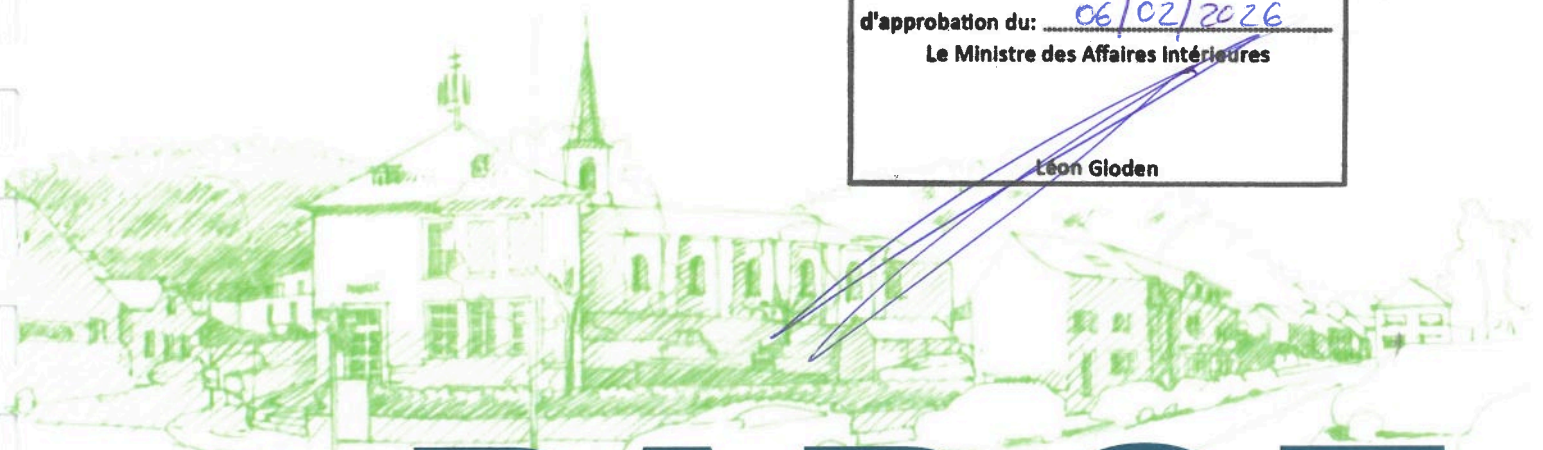




Référence: 19336/195
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06/02/2026
Le Ministre des Affaires Intérieures
Léon Gloden



PAP QE

Plan d'Aménagement Particulier «Quartiers existants»

PARTIE ÉCRITE (projet)

Version vote

Avis de la Cellule d'évaluation	06/11/2023
Vote du conseil communal	02/04/2025
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

Maître de l'ouvrage :

Administration communale de Kopstal
28 rue de Saeul
L-8189 Kopstal
Tel : (+352) 27327-222



Urbanistes aménageurs :

4urba
14 rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tel : (+352) 220245
E-mail : info@4urba.lu
Site web : 4urba.lu
Autorisations d'établissement n°10000225/4 et 10000225/5



Sommaire

INTRODUCTION	4
TITRE 1 – PLAN DE REPERAGE	5
TITRE 2 - PARTIE ECRITE	6
CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER EXISTANT	6
ARTICLE 1. QUARTIER D’HABITATION 1 GENERAL « QE HAB-1 G »	6
ARTICLE 2. QUARTIER D’HABITATION 1 KOPSTAL « QE HAB-1 KOP »	9
ARTICLE 3. QUARTIER D’HABITATION 1 GENETS « QE HAB-1 GENETS »	12
ARTICLE 4. QUARTIER D’HABITATION 1 PERIPHERIQUE « QE HAB-1 PERI »	17
ARTICLE 5. QUARTIER D’HABITATION 2 BRIDEL « QE HAB-2 BRI »	20
ARTICLE 6. QUARTIER D’HABITATION 2 KOPSTAL « QE HAB-2 KOP »	24
ARTICLE 7. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »	28
ARTICLE 8. QUARTIER DE BATIMENTS ET D’EQUIPEMENTS PUBLICS) « QE BEP »	32
ARTICLE 9. QUARTIER DE SPORTS ET LOISIRS « QE REC »	34
CHAPITRE 2 : REGLES COMMUNES A L’ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS	35
ARTICLE 10 – CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL : NOMBRE DE NIVEAUX ET RECULS	35
ARTICLE 11 – AMENAGEMENT DES MARGES DE RECULEMENT	35
ARTICLE 12 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	36
ARTICLE 13 – DEPENDANCES	36
ARTICLE 14 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE	37
ARTICLE 15 – BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES	38
ARTICLE 16 – CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS EN PENTE	37
ARTICLE 17 – AUTORISATION DE LOTISSEMENT	38
ARTICLE 18 – DEROGATIONS	38
CHAPITRE 3 : DEFINITIONS	40

Introduction

Le présent plan d'aménagement particulier « Quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE) fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Il est établi en application :

- de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU), notamment de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus,
- du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP-QE) et du Plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier » (PAP-NQ) portant exécution du PAG, notamment de son article 1^{er}.

Le présent PAP-QE a été établi sur le principe d'un Quartier existant par zone de base telle que définie par le plan d'aménagement général. Cependant une même zone de base du PAG peut être couverte de plusieurs sous-quartiers pour tenir compte des particularités du tissu existant (ex : QE HAB-1) :

1. « QE HAB-1 G » Quartier d'habitation 1 – Général
2. « QE HAB-1 Kop » Quartier d'habitation 1 Kopstal
3. « QE HAB-1 Genêts » Quartier d'habitation 1 Genêts (Bridel)
4. « QE HAB-1 Péri » Quartier d'habitation 1 Périphérique
5. « QE HAB-2 Bri » Quartier d'habitation 2 Bridel
6. « QE HAB-2 Kop » Quartier d'habitation 2 Kopstal
7. « QE MIX-v » Quartier mixte villageois
8. « QE BEP » Quartier de Bâtiments et d'équipements publics
9. « QE REC » Quartier de Sports et de loisirs

Les délimitations de chaque quartier / sous-quartier figurent dans le plan de repérage du PAP-QE, établi selon le Titre 1 en page suivante.

Le Titre 2 comprend d'une part le Chapitre 1 qui établit les Règles applicables par quartier existant et d'autre part le Chapitre 2 qui définit les Règles communes applicables à l'ensemble des Quartiers existants.

Les schémas explicatifs illustrant le texte figurent uniquement à titre indicatif.

Les termes suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite renvoient aux définitions du Chapitre 3 du Titre 2 (« Définitions »).

Titre 1 – Plan de repérage

Le plan de repérage du plan d'aménagement particulier « Quartiers existants » (PAP-QE) établi sur fonds PCN à l'échelle 1/2.500, localise, pour l'ensemble des zones urbanisées, les « quartiers » qui font l'objet du plan d'aménagement particulier « Quartiers existants » (PAP-QE).

Ce plan de repérage est composé des deux plans suivants couvrant les localités de Bridel et Kopstal.

- Plan de repérage PAP Quartier existant – Kopstal échelle 1/2.500
 - Fonds : PCN+BD-L-TC

- Plan de repérage PAP Quartier existant - Bridel échelle 1/2.500
 - Fonds : PCN+BD-L-TC

Titre 2 - Partie écrite

CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER EXISTANT

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

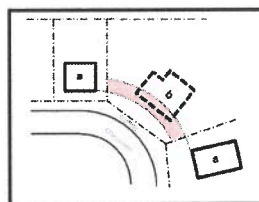
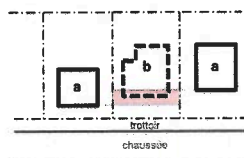
Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-1 G - Général »
A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 G »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.1.1.1)	Avant (art.1.1.1)	Existant ou Bande d'alignement des constructions existantes sur les parcelles limitrophes ou entre 3 m min. et 6 m max.
	Latéral (art.1.1.2)	0 ou 3 m min.
	Arrière (art.1.1.3)	8 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.1.2)	Typologie & implantation (art.1.2.1)	Unifamilial ou bifamilial Isolé, jumelé, ou en bande
	Profondeur des constructions (art.1.2.2)	hors-sol + ss-sols 15 m max.
	Bande de construction (art.1.2.3)	25 m max. depuis la limite domaine public/privé
Nombre max. de niveaux (art.1.3)		2 niv. pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait
Hauteur max. des constructions (art.1.4)	Corniche	8,5 m
	Acrotère	8,5 m et 12,5 m étage en retrait
	Faîtage	12,5 m
Nombre max. d'unités de logement (art.1.5)		2

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

Article 1.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* est identique à l'existant ou doit s'inscrire dans la bande d'alignement formée par les façades avant des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou être de 3 (trois) mètres au minimum et 6 (six) mètres au maximum.

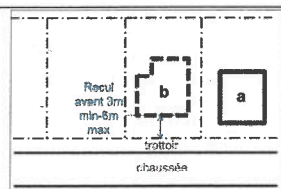


Bande d'alignement

comprise entre les façades avant des constructions* existantes de part et d'autre, et projetées parallèlement à l'axe de la voie desservante

a = construction existante

b = construction projetée



a = construction existante

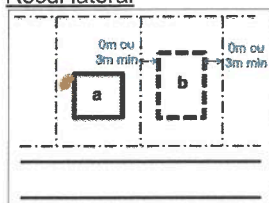
b = construction projetée

Article 1.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 3 (trois) mètres au minimum.

Le recul latéral nul n'est autorisé que si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture, ou si le terrain limitrophe est libre de toute construction et est classé dans le même QE que le terrain concerné, ou dans le cas de maisons jumelées* ou en bande*.

Recul latéral



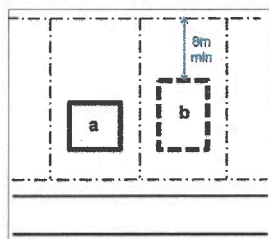
a = construction existante

b = construction projetée

Article 1.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière de la construction principale* est de 8 (huit) mètres au minimum.

Recul arrière



a = construction existante

b = construction projetée

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

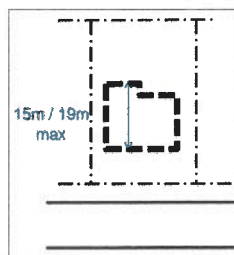
Article 1.2.1. Type et implantation des constructions principales*

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

Article 1.2.2. Profondeur* des constructions principales*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol et en sous-sol est 15 (quinze) mètres maximum pour les étages et sous-sol et 19 (dix-neuf) mètres pour le rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

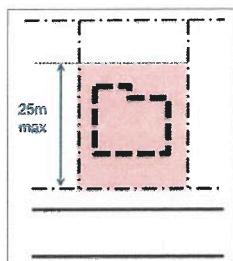
Profondeur de construction



Article 1.2.3. Bande de construction*

Les constructions principales*, hors-sol, doivent être implantées dans une bande de 25 (vingt-cinq) mètres au maximum de profondeur, mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Bande de construction



Article 1.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 2 (deux), soit un rez-de-chaussée et un étage.

Au maximum, un niveau supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous réserve que la surface aménageable de ce dernier ne soit pas supérieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

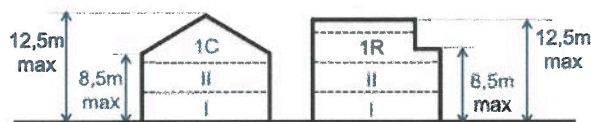
Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Article 1.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale de la construction principale* est de :

- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à la corniche*
- 12,5 mètres (douze mètres cinquante) au faîtage*
- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à l'acrotère* et 12,5 mètres (douze mètres cinquante) à l'acrotère de l'étage en retrait*.

Hauteurs des constructions



Article 1.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* (UL) est limité à 2 (deux) par bâtiment.

Article 2. Quartier d'habitation 1 Kopstal « QE HAB-1 Kop »

Article 2.0. Dispositions générales

Le « QE HAB-1 Kop » couvre l'îlot situé à l'entrée sud de Kopstal, correspondant aux parcelles bâties longeant la rue de Luxembourg côté est, ainsi que celles desservies par la rue de la Chapelle et la Montée de Bridel.

Le QE HAB-1 Kop est intégralement inscrit dans une zone de Secteurs protégés d'intérêt communal « Environnement construit » dans le plan de repérage du PAG. Les règles de la partie écrite du PAG relative à ces secteurs protégés priment sur les dispositions qui suivent.

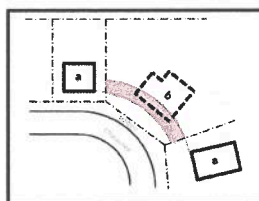
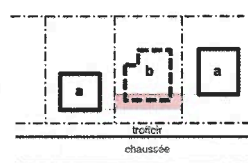
Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-1 Kop » A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 Kop »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.2.1)	Avant (art.2.1.1)	Existant, ou Bande d'alignement des constructions existantes sur les parcelles limitrophes
	Latéral (art.2.1.2)	0 ou 2 m min.
	Arrière (art.2.1.3)	Existant / 5 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.2.2)	Typologie & implantation (art.2.2.1)	Unifamilial ou bifamilial Isolé, jumelé, ou en bande
	Profondeur des constructions (art.2.2.2)	Existant / 15 m max. Niv en ss-sol : non autorisé
	Bande de construction (art.2.2.3)	Existant / 25 m max. depuis la limite domaine public/privé
Nombre max. de niveaux hors sol (art.2.3)		3 niveaux pleins + 1 comble aménagé
Hauteur max. des constructions (art.2.4)	Corniche	Existant / 10,5 m
	Acrotère	-
	Faîtage	Existant / 14,5 m
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.2.5)		2

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

Article 2.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* est identique à l'existant ou doit s'inscrire dans la bande d'alignement formée par les façades avant des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou être de 3 (trois) mètres au minimum et 6 (six) mètres au maximum.



Bande d'alignement

comprise entre les façades avant des constructions* existantes de part et d'autre, et projetées parallèlement à l'axe de la voie desservante

a = construction existante

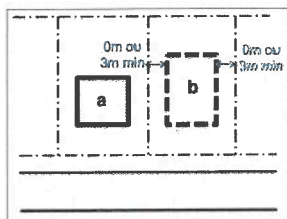
b = construction projetée

Article 2.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est nul ou de 2 (deux) mètres au minimum.

Le recul latéral nul n'est autorisé que si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture, ou si le terrain limitrophe est libre de toute construction et est classé dans le même QE que le terrain concerné, ou dans le cas de maisons jumelées* ou en bande*.

Recul latéral

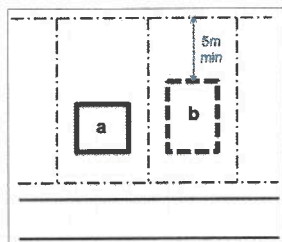


a = construction existante
b = construction projetée

Article 2.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est identique à l'existant en cas de démolition et reconstruction ou de 5 (cinq) mètres au minimum.

Recul arrière



a = construction existante
b = construction projetée

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

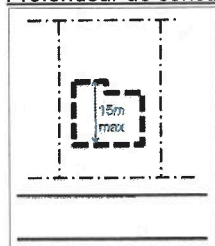
Article 2.2.1. Type et implantation des constructions principales*

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

Article 2.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur* des constructions principales* hors-sol est de 15 (quinze) mètres au maximum. La construction en sous-sol, dont garage, est interdite.

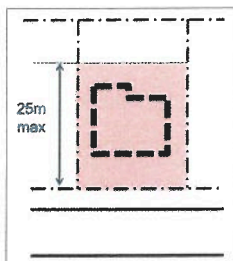
Profondeur de construction



Article 2.2.3. Bande de construction*

Les constructions principales*, hors-sol, doivent être implantées dans une bande de 25 (vingt-cinq) mètres au maximum de profondeur, mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Bande de construction



Article 2.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 3 (trois), soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Au maximum, un niveau supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes.

Article 2.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur des constructions principales* est conforme à l'existant et/ou au maximum de :

- 10,5 mètres (dix mètres cinquante) à la corniche*
- 14,5 mètres (quatorze mètres cinquante) au faîtage*.

Article 2.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* (UL) est limité à 2 (deux) par bâtiment.

Article 3. Quartier d'habitation 1 Genêts « QE HAB-1 Genêts »

Article 3.0. Dispositions générales

Le quartier d'habitation « QE HAB-1 Genêts » correspond à l'ilot bâti formant la partie terminale de la rue des Genêts en forme de boucle, situé en limite nord-est de Bridel.

Le QE HAB-1 Genêts est intégralement inscrit dans une zone de Secteurs protégés d'intérêt communal « Environnement construit » dans le plan de repérage du PAG. Les règles de la partie écrite du PAG relative à ces secteurs protégés priment sur les dispositions qui suivent.

Tout projet de transformation ou de démolition – reconstruction d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP-QE, doit être réalisé « à la manière de la construction existante », ce qui signifie :

- Réfléter l'esprit de ce quartier des années 70 et le concept d'origine de la construction principale et, le cas échéant des constructions secondaires et possibles extensions existantes fidèles à son caractère initial :
 - en assurant l'intégration morphologique de la construction au terrain et à son relief propre,
 - en établissant un rapport à la rue (recul avant, aménagements extérieurs, talus, accès à la parcelle) à la manière de la construction existante sur le terrain,
 - en minimisant les vis-à-vis d'ouvertures, tout en garantissant une captation de lumière maximale à l'intérieur de la construction,
 - en respectant la composition morphologique de la construction par corps subordonnés autour d'un noyau central correspondant aux parties les plus hautes de la toiture,
 - en présentant un agencement des niveaux et des pans de toitures qui se présente comme continuité morphologique du terrain,
 - en respectant une prédominance de toitures à pans uniques indépendants, dont les faîtes sont disjoints.
- Préalablement à tout projet, établir :
 - d'une part, un descriptif (avec illustrations) des éléments authentiques de la construction :
 - la morphologie et le concept d'imbrication des différents modules d'habitation ; avec pour chaque élément, indication des reculs, largeurs, profondeurs, hauteurs, nombre de niveaux, et autres éléments de construction déterminant,
 - les autres aménagements à considérer : sous-sols, annexes et autres dépendances accolées ou non à la construction principale,
 - les aménagements des marges de reculement avant et latéraux visibles de l'espace rue,
 - le traitement des limites séparatives : murs, murets en pierre sèche, haies, clôtures en bois, etc.
 - d'autre part, un levé de géomètre précisant les principales cotes qui permettront de s'assurer de la conformité du projet à la construction d'origine, notamment :
 - l'emprise au sol de la construction principale, mais aussi de l'ensemble des constructions sises sur le terrain, dépendances non accolées comprises,
 - les reculs minima de la construction principale, avant, latéraux et arrière, rapportés au terrain net,
 - la cote de niveau du rez-de-chaussée, à considérer comme niveau de référence,
 - la surface construite brute (SCB) du rez-de-chaussée et de l'étage,
 - la hauteur maximale du corps le plus élevé rapportée à la cote du rez-de-chaussée.
- En référence au descriptif et levé précités, tout projet de transformation d'une construction existante, ou de démolition – reconstruction, est autorisé aux conditions suivantes :
 - la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions sises sur le terrain, dépendances non accolées non comprises, ne dépasse pas 30% de la surface du terrain à bâtir net, à comprendre comme la surface de la parcelle inscrite en zone constructible,
 - cette même surface d'emprise au sol totale n'excède pas 250 m² (deux cent cinquante mètres carrés).

Si la surface d'emprise au sol établie par le levé dépasse ces valeurs, c'est la surface du levé qui est à considérer comme emprise au sol maximale pour tout projet de transformation d'une construction existante, ou de démolition – reconstruction.

- Par ailleurs, sont interdits :
 - Toute nouvelle construction principale implantée en seconde position,
 - Tout morcellement ou lotissement de parcelle.

Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-1 Genêts »
A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 Genêts »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions (art.3.1)	Avant (art.3.1.1)	Existant / 4 m min. et 6 m max.
	Latéral (art.3.1.2)	Existant / 4 m min.
	Arrière (art.3.1.3)	Existant / 8 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.3.2)	Typologie & implantation (art.3.2.1)	Unifamilial Existant (isolé – jumelé existant)
	Profondeur des constructions (art.3.2.2)	Selon descriptif et levé
	Bande de construction (art.3.2.3)	-
Nombre max. de niveaux hors sol (art.3.3)		Selon descriptif et levé
Hauteur max. des constructions (art.3.4)	Corniche	-
	Faîtage	Existant selon descriptif et levé
	Acrotère bas/haut	-
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.3.5)		Existant

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

Article 3.1.1. Recul* avant

Le recul avant de la construction principale* est identique à l'existant établi par le descriptif et le levé ; sinon de 4 (quatre) mètres au minimum et de 6 (six) mètres au maximum.

Article 3.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral de la construction principale* est identique à l'existant établi par le descriptif et le levé ; sinon de 4 (quatre) mètres au minimum.

Article 3.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière de la construction principale* est identique à l'existant établi par le descriptif et le levé ; sinon de 8 (huit) mètres au minimum.

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

Article 3.2.1. Type et implantation des constructions*

Les maisons sont uniquement de type unifamilial.

Elles doivent être implantées de manière isolée, à l'exception des constructions jumelées existant avant l'entrée en vigueur du présent PAP QE.

Les maisons en bande sont interdites.

Article 3.2.2. Profondeur* des constructions principales*

La profondeur maximale de la construction principale* hors sol et en sous-sol est identique à celle de la construction existante telle qu'établie par le descriptif et le levé.

En cas de reconstruction ou pour intégrer une extension, la profondeur peut être librement adaptée, sous réserve du respect de l'esprit de la construction d'origine et des prescriptions de l'article précédent 3.1.

Article 3.2.3. Bande de construction

Sans objet.

Article 3.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est similaire à celui de la construction existante, tel qu'établi par le descriptif et le levé.

Pour tenir compte de la structure d'origine de la construction par modules imbriqués également en hauteur, et en référence au descriptif et au levé établis, la surface construite brute (SCB) de chaque niveau hors sol doit être significativement inférieure à celle du niveau auquel elle se superpose, de manière à respecter l'organisation morphologique de la construction existante.

Article 3.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale de la construction principale* est identique à celle de la construction existante, telle qu'établie par le descriptif et le levé.

Une surélévation peut être autorisée dans le projet de transformation ou de reconstruction dans le cas où il est établi que celle-ci résulte de l'utilisation de matériaux à haute performance d'isolation thermique.

Article 3.5. Toitures et façades

Les formes et revêtements de toitures, de même que les revêtements de façades sont similaires aux formes et revêtements établis dans le descriptif et le levé ; l'existant dérogeant aux règles qui suivent est toléré dans le cadre de travaux de transformation.

Article 3.5.1. Formes de toiture

Les formes de toitures sont similaires à celles établies dans le descriptif et le levé, sous réserve de respecter ce qui suit :

- seules sont autorisées les toitures inclinées à pente unique, dont les faites sont disjoints. Les pans de toiture peuvent descendre jusqu'au sol,
- les toitures plates, sont tolérées comme couvertures d'éléments secondaires et/ou subordonnés à la construction principale et pour de petites surfaces,
- les toitures à faîtière jointive, de même que les toitures rondes sont interdites.

Article 3.5.2. Revêtements pour toitures

Les revêtements pour les toitures sont similaires à ceux établis dans le descriptif et le levé, sous réserve de respecter ce qui suit :

- sont autorisés les matériaux d'origine, à savoir les tuiles plates de couleur foncé en bois (roof shingles en cèdre rouge d'Amérique),
- sont également autorisés les matériaux nobles de mise en œuvre similaire aux tuiles d'origine, comme les ardoises ou la céramique de grés mat et de couleur foncée, pour autant qu'ils soient de forme rectangulaire et de petite taille.

Pour les seules parties de toitures non visibles de l'espace rue et totalisant moins de 50% de la totalité de la toiture, les feuilles de zinc de couleur foncée et mate, sont également autorisées.

Article 3.5.3. Revêtements pour façades

Outre les matériaux d'origine attestés par le descriptif et le levé, les revêtements autorisés pour les façades principales sont limités au crépi blanc.

Ces mêmes matériaux et teintes sont à utiliser pour les façades, murs et murets situés dans leur prolongement direct.

Accessoirement, et dans l'esprit de la construction d'origine, les socles de murs et des parties limitées de murs peuvent être réalisés en pierre de grès de taille grossière.

Pour de petites surfaces, l'utilisation des matériaux admis pour la toiture (shingle bois, ardoise ou céramique de grès) est également autorisée.

Article 3.6. Aménagements des marges de reculement avant et latérales

L'aménagement des marges de recul* avant, latéral et arrière de la construction principale doit être établi dans le respect des modes et formes de traitement paysager établis par le descriptif et le levé, soulignant et valorisant la topographie du terrain.

Afin de garantir une synergie optimale entre le volume bâti et le terrain, tout aménagement doit :

- assurer un continuum végétal sur les talus par une végétation buissonnante ou rampante dense ; le projet doit proposer un habillage végétal adapté aux variations du sol et éviter de dénuder le terrain par de forts déblais,
- traiter les sous-sols semi-enterrés par un couvert végétalisé et/ou une terrasse accessible,
- marquer les limites séparatives par des haies, murets de pierre sèche, ou clôtures en bois champêtres. Les clôtures de type grillage sont interdites en façade avant et latérales visibles depuis l'espace rue et autres espaces publics,
- privilégier, pour les nouvelles plantations, les essences indigènes, résistantes aux variations climatiques.

La topographie du terrain avant travaux doit être reconnaissable après travaux.

Les jardins minéraux (graviers et autres matériaux) sont interdits

L'existant dérogeant aux règles qui précèdent reste toléré dans le cadre de travaux de transformation.

Article 3.7. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Le nombre d'unités de logement* (UL) ne peut être supérieur à 1 (une) unité par construction principale ou au nombre d'unités de logement* existant avant tout projet de transformation ou de démolition – reconstruction.

Article 3.8. Dépendances

Les dépendances*, qu'elles soient accolées ou non, peuvent être implantées librement sous réserve de respecter ce qui suit :

- a) être limitées à 1 (un) niveau et traitées comme élément subordonné en hauteur,
- b) être interdites dans les reculs avant des constructions principales,
- c) pour les garages, ne pas dépasser à l'arrière la construction principale existante, la façade la plus éloignée de la voie publique étant à considérer comme limite,
- d) les car-ports* sont interdits ; les car-ports existants restent tolérés,
- e) les surfaces scellées engendrées par l'ensemble des installations visées par le présent article 3.8, ne doivent pas couvrir plus de 3% de la surface de terrain à bâtir net, dans la limite de 60 m² (soixante mètres carrés) au maximum.

Lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, les dépendances*, également, respecter ce qui suit :

- f) un recul de 4 (quatre) mètres au minimum sur les limites latérales et arrières du terrain à bâtir net,
- g) dans tous les cas, lorsqu'elles sont situées hors-sol, être prises en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol, tel qu'établi selon l'article 3.0.

Lorsqu'elles sont isolées de la construction principale, les dépendances* doivent, également, respecter ce qui suit :

- h) un recul de 4 (quatre) mètres au minimum sur les limites latérales et arrière du terrain à bâtir net, réduit à 1 (un) mètre pour petites structures de moins de 12 m² (douze mètres carrés),
- i) un recul de 6 (six) mètres au minimum par rapport à la construction principale, réduit à 4 (quatre) mètres pour petites structures de moins de 12 m² (douze mètres carrés),
- j) pour les serres :
 - être implantées à l'arrière de la construction principale et non visibles de la rue,
 - ne pas dépasser 3 (trois) mètres au faîte,
 - être réalisées en matériaux nobles, sur structure fine et légère,
- k) pour les piscines : piscines non couvertes, incluant les piscines naturelles, ayant un volume supérieur à 30 m³ (trente mètres cube), ainsi que pour les terrains de sports et de loisirs privés (de type tennis) :
 - être implantées à l'arrière de la construction principale,
 - être implantées sur une partie de terrain dont le dénivelé est égal ou inférieur à 1 (un) mètre entre les points les plus éloignés de l'aménagement.

Article 4. Quartier d'habitation 1 Périphérique « QE HAB-1 Péri »

Article 4.0. Dispositions générales

Le quartier d'habitation « QE HAB-1 Péri » concerne les îlots bâtis limitrophes de zones naturelles protégées d'intérêt national et/ou communautaire. Il est destiné uniquement au logement.

Les parcelles occupées par une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP QE, doivent respecter les règles suivantes :

- Tout projet de transformation d'une construction existante, ou de démolition – reconstruction, ne peut entraîner une augmentation de l'emprise au sol et du gabarit de la construction initiale (reculs, largeur, profondeur, hauteurs, nombre de niveaux, etc). Toute construction démolie doit donc être reconstruite à l'identique, sous réserve des dispositions suivantes :
 - Parcelles n° 786/2560, 786/2561, 786/2562, 784/2794 de la section A de Kopstal : des maisons d'habitation de type unifamilial et implantées en bande de 4 (quatre) maisons au maximum sont autorisées sur ces quatre parcelles, à l'identique de l'existant. Toute demande de transformation ou de démolition avec reconstruction d'une construction existante doit être accompagnée d'un levé de ladite construction incluant son implantation sur le terrain.
 - Toute construction en seconde position sur une parcelle déjà bâtie est interdite.

Pour, d'une part, les parcelles bâties précitées et, d'autre part, les parcelles non bâties au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP QE, les règles des articles suivants 4.1 à 4.6 inclus sont à respecter impérativement.

Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-1 Péri »

A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-1 Péri »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions (art.4.1)	Avant (art.4.1.1).	Existant, ou min 6 m sur parcelles non bâties
	Latéral (art.4.1.2)	Existant ou 3 m min ; pour parcelles non bâties : 3 m min.
	Arrière (art.4.1.3)	Existant ; pour parcelles non bâties : 8 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.4.2)	Typologie & implantation (art.4.2.1)	Unifamilial / Existant / isolé Exception : bande existante de 4 maisons sur parc. 786/2560/2561/2562 et 784/2794
	Profondeur des constructions (art.4.2.2)	Existant ou 15 m max. sur parcelles non bâties
	Bande de construction (art.4.2.3)	Existant ou 18 m max. sur parcelles non bâties
Nombre max. de niveaux hors sol (art.4.3)		Existant ; ou sur parcelles non bâties 1 niv. plein + 1 c. aménagé ou 1 étage en retrait
Hauteur max. des constructions (art.4.4)	Corniche	Existant ou 6 m
	Faîtage	Existant ou 10 m
	Acrotère bas/haut	Existant ou 6 m et 10 m étage retrait
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.4.5)		Existant/ 1 si nouveau

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

Article 4.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* est identique à l'existant, en cas de démolition de la maison plurifamiliale existante et reconstruction.

Pour les parcelles non bâties, le recul avant est de 6 (six) mètres au minimum.

Article 4.1.2. Recul* latéral

Le recul* latéral de la construction principale* est identique à l'existant ou de 3 (trois) mètres au minimum.

Pour les parcelles non bâties, le recul latéral est de 3 (trois) mètres au minimum.

Article 4.1.3. Recul* arrière

Le recul* arrière de la construction principale* est identique à l'existant, en cas de démolition de la maison plurifamiliale existante et reconstruction.

Pour les parcelles non bâties, le recul arrière est de 8 (huit) mètres au minimum.

Article 4.2. Type et disposition des constructions* hors sol

Article 4.2.1. Type et implantation des constructions*

Les constructions sont uniquement de type unifamilial, et doivent être implantées de manière isolée, à l'identique de l'existant, à l'exception des exceptions des parcelles n° 786/2560, 786/2561, 786/2562, 784/2794 de la section A de Kopstal où les maisons d'habitation existantes de type unifamilial* sont implantées en bande de 4 (quatre) maisons,

Pour les parcelles non bâties, les constructions en bande sont interdites.

Article 4.2.2. Emprise et profondeur* des constructions principales*

L'emprise au sol de la construction principale sur la parcelle est limitée à l'existant.

La profondeur* de la construction principale* hors-sol est identique à l'existant.

Pour les parcelles non bâties, la profondeur de la construction principale* est de 15 (quinze) mètres au maximum.

Article 4.2.3. Bande de construction

La bande de construction est définie par l'emprise au sol de la construction existante.

Pour les constructions existantes, aucune nouvelle dépendance accolée, hors-sol, ne peut être implantée sans respecter cette règle.

Pour les parcelles non bâties, la profondeur de la bande de construction est de 18 (dix-huit) mètres au maximum.

Article 4.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est identique à l'existant.

Pour les parcelles non bâties, le nombre maximal de niveau est de 1 (un) niveau plein + 1 (un) comble aménagé ou 1 (un) étage en retrait.

Article 4.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur des constructions principales* est identique à l'existant, et au maximum de :

- 6 (six) mètres à la corniche*
- 10 (dix) mètres au faitage*.
- 6 (six) mètres à l'acrotère* et 10 (dix) mètres à l'acrotère* de l'étage en retrait*.

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

Le nombre d'unités de logement* (UL) est identique à l'existant et ne peut être supérieur à 1 (une) unité pour les constructions nouvelles, y compris pour les parcelles non bâties.

Article 4.6. Dérogations

A l'exception des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent article 4, et pour les seules transformations de constructions existantes ou démolition avec reconstruction, le bourgmestre peut accorder ou imposer une dérogation aux dispositions relatives à la hauteur et aux reculs des constructions pour des motifs impérieux. Sont considérés comme motifs impérieux :

- a) les contraintes découlant de la topographie particulière des lieux telle que la forte déclivité du terrain,
- b) la nécessité d'intégrer esthétiquement la nouvelle construction aux constructions existantes voisines,
- c) le fait que des constructions voisines existantes ont rendu impropre à la construction une parcelle non construite devenue place à bâtir à la suite d'une autorisation de lotissement ou de morcellement antérieure aux présentes dispositions réglementaires.

Article 5. Quartier d'habitation 2 Bridel « QE HAB-2 Bri »

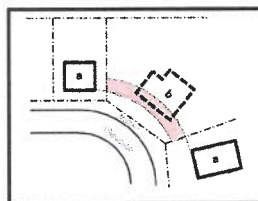
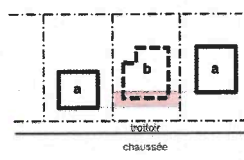
Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-2 Bri » A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-2 BRI »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.5.1)	Avant (art.5.1.1)	Existant, ou Bande d'alignement des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou entre 3 m min. et 6 m max.
	Latéral (art.5.1.2)	Uni ou bifamilial : 0 ou 3 m min. Plurifamilial : 0 ou 4 m min.
	Arrière (art.5.1.3)	Uni ou bifamilial : 8 m min. Plurifamilial : 10 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.5.2)	Typologie & implantation (art.5.2.1)	Unifamiliale ou bifamiliale ou plurifamiliale ; Isolée, jumelée ou bande
	Profondeur des constructions (art.5.2.2)	Unifamiliale et bifamiliale : 15 m max. Plurifamiliale : max 16 m + ss-sol => Uni + bifamiliale : max 18 m ; Plurifamilial : bande de construction
	Bande de construction (art.5.2.3)	30 m max.
Nombre max. de niveaux hors sol (art.5.3)		Général : 3 niv pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait Ilots marqués d'un « T » : 2 niv pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait
Hauteur max. des constructions (art.5.4)	Corniche	Général : 11 m Ilots marqués d'un « T » : 8,5 m
	Faîtage	Général : 15 m Ilots marqués d'un « T » : 12,5 m
	Acrotère	Général : 11 m et 15 m étage en retrait Ilots marqués d'un « T » : 8,5 m et 11,5 m
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.5.5)		12 UL

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

Article 5.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* est identique à l'existant ou doit s'inscrire dans la bande d'alignement formée par les façades avant des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou être de 3 (trois) mètres au minimum et 6 (six) mètres au maximum.

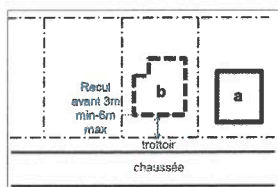


Bande d'alignement

comprise entre les façades avant des constructions* existantes de part et d'autre, et projetées parallèlement à l'axe de la voie desservante

a = construction existante

b = construction projetée



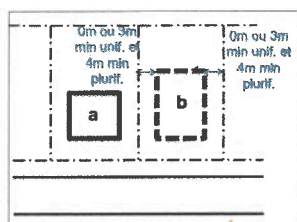
a = construction existante
b = construction projetée

Article 5.1.2. Recul* latéral

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 3 (trois) mètres au minimum.
- Maisons plurifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 4 (quatre) mètres au minimum.

Le recul latéral nul n'est autorisé que si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture, ou si le terrain limitrophe est libre de toute construction et est classé dans le même QE que le terrain concerné, ou dans le cas de maisons jumelées* ou en bande*.

Recul latéral

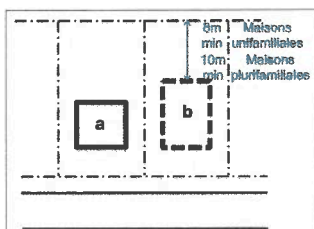


a = construction existante
b = construction projetée

Article 5.1.3. Recul* arrière

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* arrière de la construction principale* est de 8 (huit) mètres au minimum.
- Maisons plurifamiliales : le recul* arrière de la construction principale* est de 10 (dix) mètres au minimum.

Recul arrière



a = construction existante
b = construction projetée

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

Article 5.2.1. Type et implantation des constructions*

Les constructions peuvent être de type unifamilial*, bifamilial*, ou plurifamilial*. Elles peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Article 5.2.2. Profondeur* des constructions*

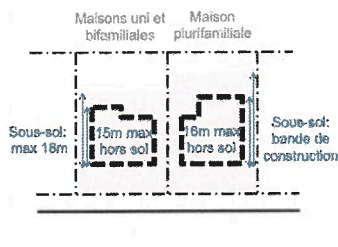
La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée :

- maisons unifamiliales* et bifamiliales* : à 15 (quinze) mètres au maximum,
- maisons plurifamiliales* : à 16 (seize) mètres au maximum.

La profondeur* des constructions principales* en sous-sol est limitée :

- pour les maisons unifamiliales* et bifamiliales* ; à 18 (dix-huit) mètres au maximum,
- pour les maisons plurifamiliales* : à la profondeur de la bande de construction.

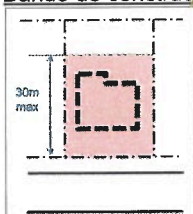
Profondeur de construction



Article 5.2.3. Bande de construction

Les constructions principales*, hors-sol, doivent être implantées dans une bande 30 (trente) mètres au maximum de profondeur, mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Bande de construction



Article 5.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximum de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 3 (trois), soit un rez-de-chaussée et 2 (deux) étages, à l'exception des îlots marqués d'un « T » dans le plan de repérage du PAP « quartiers existants » où le nombre maximum de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 2 (deux), soit un rez-de-chaussée et 1 (un) étage ainsi qu'un étage en retrait ou sous comble.

Un niveau supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate, sous réserve que la surface aménageable de ce dernier ne soit pas supérieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Article 5.4. Hauteurs des constructions*

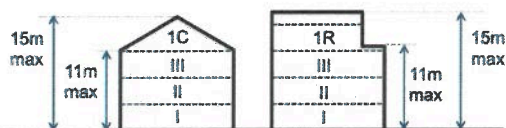
La hauteur maximale de la construction principale* est de :

- 11 (onze) mètres à la corniche*
- 15 (quinze) mètres au faîtage*.
- 11 (onze) mètres à l'acrotère* et 15 (quinze) mètres à l'acrotère de l'étage en retrait*.

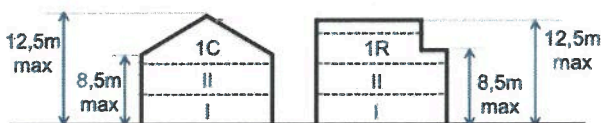
Dans les îlots marqués d'un « T » dans le plan de repérage du PAP « quartiers existants » la hauteur maximale de la construction principale* est de :

- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à la corniche*
- 12,5 mètres (douze mètres cinquante) au faîtage*.
- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à l'acrotère* et 12,5 mètres (douze mètres cinquante) à l'acrotère de l'étage en retrait*

Hauteur des constructions en QE HAB2 BRI



Hauteur des constructions en QE HAB2 BRI « T »



Article 5.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* (UL) est limité à 12 (douze) par bâtiment.

Article 6. Quartier d'habitation 2 Kopstal « QE HAB-2 Kop »

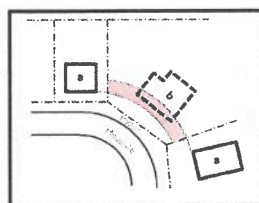
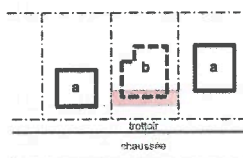
Résumé des principales prescriptions du quartier « QE HAB-2 KOP » A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE HAB-2 Kop »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.6.1)	Avant (art.6.1.1)	Existant, ou Bande d'alignement des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou entre 3 m min. et 6 m max.
	Latéral (art.6.1.2)	Uni + bifamilial : 0 ou 3 m min Plurifamilial : 0 ou 4 m min
	Arrière (art.6.1.3)	Uni + bifamilial : 8 m min. Plurifamilial : 10 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.6.2)	Typologie (art.6.2.1)	Maisons Uni + bifamiliales : Isolée, jumelée ou en bande Maisons plurifamiliales : Isolée ou jumelée
	Profondeur des constructions (art.6.2.2)	Uni + bifamilial : 15 m max. Plurifamilial : 16 m max. + ss-sol => Uni + bifamilial : 15 m max. ; Plurifamilial : bande de construction
	Bande de construction (art.6.2.3)	30m max.
Nombre max. de niveaux hors sol (art.6.3)		2 niveaux pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait
Hauteur max. des constructions (art.6.4)	Corniche	8,5 m
	Faîtage	12,5 m
	Acrotère	8,5 m et 12,5 m étage en retrait
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.6.5)		6 UL

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

Article 6.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* doit s'inscrire dans la bande d'alignement formée par les façades avant des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou être de 3 (trois) mètres au minimum et 6 (six) mètres au maximum.

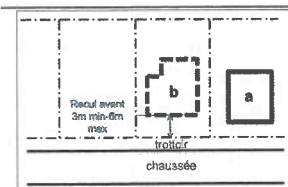


Bande d'alignement

comprise entre les façades avant des constructions* existantes de part et d'autre, et projetées parallèlement à l'axe de la voie desservante

a = construction existante

b = construction projetée



a = construction existante

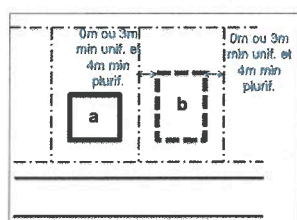
b = construction projetée

Article 6.1.2. Recul* latéral

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 3 (trois) mètres au minimum ;
- Maisons plurifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 4 (quatre) mètres au minimum.

Le recul latéral nul n'est autorisé que si une construction principale* existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture, ou si le terrain limitrophe est libre de toute construction et est classé dans le même QE que le terrain concerné, ou dans le cas de maisons jumelées* ou en bande*.

recul latéral

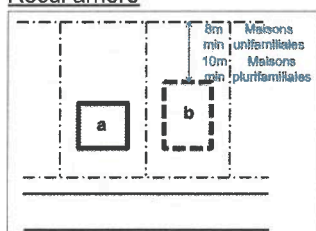


a = construction existante
b = construction projetée

Article 6.1.3. Recul* arrière

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* arrière de la construction principale* est de 8 (huit) mètres au minimum ;
- Maisons plurifamiliales : le recul* arrière des constructions principales* est de 10 (dix) mètres au minimum.

Recul arrière



a = construction existante
b = construction projetée

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

Article 6.2.1. Type et implantations des constructions*

Les constructions peuvent être de type unifamilial*, bifamilial*, ou plurifamilial*.

Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Les maisons plurifamiliales* peuvent être implantées de manière isolée ou jumelée*.

Article 6.2.2. Profondeur* des constructions principales*

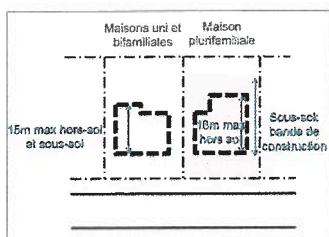
La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée :

- pour les maisons unifamiliales et bifamiliales : à 15 (quinze) mètres au maximum,
- pour les maisons plurifamiliales* : à 16 (seize) mètres au maximum.

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

- pour les maisons unifamiliales et bifamiliales : à 15 (quinze) mètres au maximum,
- pour les maisons plurifamiliales : à la profondeur de la bande de construction.

Profondeur de construction



Article 6.2.3. Bande de construction

Les constructions principales*, hors-sol, doivent être implantées dans une bande de 30 (trente) mètres au maximum de profondeur, mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Bande de construction



Article 6.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 2 (deux), soit un rez-de-chaussée et un étage.

Au maximum, un niveau supplémentaire destiné à l'habitation peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous réserve que la surface aménageable de ce dernier ne soit pas supérieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

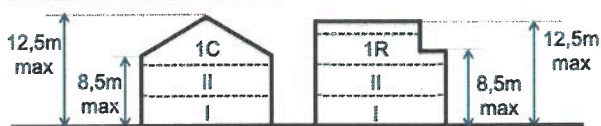
Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Article 6.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale des constructions principales* est de :

- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à la corniche*
- 12,5 mètres (douze mètres cinquante) au faîtage*.
- 8,5 mètres (huit mètres cinquante) à l'acrotère* et 12,5 mètres (douze mètres cinquante) à l'acrotère de l'étage en retrait*

Hauteur des constructions



Article 6.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* (UL) est limité à 6 (six) par bâtiment.

Article 7. Quartier mixte villageois « QE Mix-v »

Résumé des principales prescriptions du quartier « QE Mix-v »

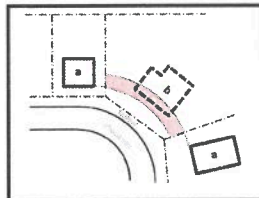
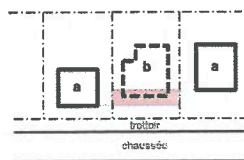
A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE MIX-v »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.7.1)	Avant (art.7.1.1)	Existant, ou Bande d'alignement des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou entre 3 m min. et 6 m max
	Latéral (art.7.1.2)	Uni + bifamilial : 0 ou 3 m min. Plurifamilial : 0 ou 4 m min.
	Arrière (art.7.1.3)	Uni + bifamilial : 8 m min. Plurifamilial : 10 m min.
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.7.2)	Typologie & implantation (art.7.2.1)	Uni, bifamiliale : Isolée, jumelée ou en bande Plurifamiliale : Isolée ou jumelée
	Profondeur des constructions (art.7.2.2)	Uni + bifamiliale : 15 m max. Plurifamiliale : 16 m max. + ss-sol = Uni + bifamiliale : 18 m max. ; Plurifamiliale : bande de construction
	Bande de construction (art.7.2.3)	30 m max.
Nombre max. de niveaux hors sol (art.7.3)		3 niveaux pleins + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait
Hauteur max. des constructions (art.7.4)	Corniche	11 m
	Faîtage	15 m
	Acrotère	11/15 m étage en retrait
Nombre max. d'unités de logement (UL) par bâtiment (art.7.5)		MIX-v : 6 UL

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

Article 7.1.1. Recul* avant

Le recul* avant de la construction principale* est identique à l'existant ou doit s'inscrire dans la bande d'alignement formée par les façades avant des constructions existantes sur les parcelles limitrophes, ou être de 3 (trois) mètres au minimum et 6 (six) mètres au maximum.

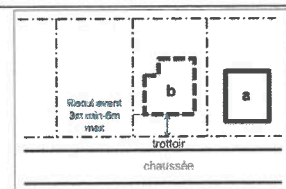


Bande d'alignement

comprise entre les façades avant des constructions* existantes de part et d'autre, et projetées parallèlement à l'axe de la voie desservante

a = construction existante

b = construction projetée



a = construction existante

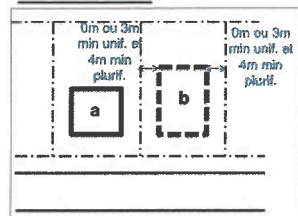
b = construction projetée

Article 7.1.2. Recul* latéral

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 3 (trois) mètres au minimum,
- Maisons plurifamiliales : le recul* latéral de la construction principale* est nul ou de 4 (quatre) mètres au minimum.

Le recul latéral nul n'est autorisé que si une construction principale* existante sur le terrain adossé n'accuse aucun recul* sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture, ou si le terrain limitrophe est libre de toute construction et est classé dans le même QE que le terrain concerné, ou dans le cas de maisons jumelées* ou en bande*.

c. Recul latéral

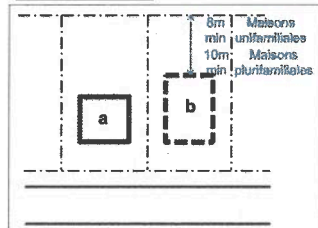


a = construction existante
b = construction projetée

Article 7.1.3. Recul* arrière

- Maisons unifamiliales ou bifamiliales : le recul* arrière de la construction principale* est de 8 (huit) mètres au minimum,
- Maisons plurifamiliales : le recul* arrière de la construction principale* est de 10 (dix) mètres au minimum.

c. Recul arrière



a = construction existante
b = construction projetée

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

Article 7.2.1. Type et implantation des constructions*

Les constructions peuvent être de type unifamilial*, bifamilial*, ou plurifamilial*.

Les maisons unifamiliales* et bi-familiales* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Les maisons plurifamiliales* peuvent être implantées de manière isolée ou jumelée*.

Article 7.2.2. Profondeur* des constructions*

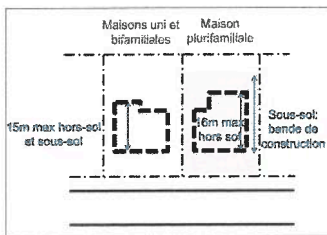
La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée :

- pour les maisons unifamiliales* et bifamiliales* : à 15 (quinze) mètres au maximum,
- pour les maisons plurifamiliales* : à 16 (seize) mètres au maximum.

La profondeur* des constructions principales* en sous-sol est limitée :

- pour les maisons unifamiliales* et bifamiliales* : à 18 (dix-huit) mètres au maximum,
- pour les maisons plurifamiliales* : à la profondeur de la bande de construction.

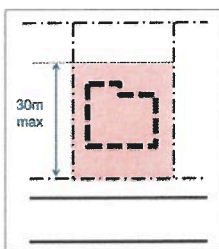
Profondeur de construction



Article 7.2.3. Bande de construction

Les constructions principales*, hors-sol, doivent être implantées dans une bande de 30 (trente) mètres au maximum de profondeur, mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Bande de construction



Article 7.3. Nombre de niveaux*

Le nombre maximal de niveaux pleins* pour une construction principale* est limité à 3 (trois), soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Au maximum, un niveau supplémentaire destiné à l’habitation peut être réalisé dans les combles* d’une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d’une toiture plate, sous réserve que la surface aménageable de ce dernier ne soit pas supérieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

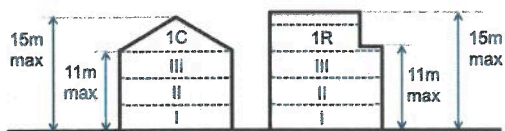
Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d’ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu’elles n’augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Article 7.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale des constructions principales* est de :

- 11 (onze) mètres à la corniche*
- 15 (quinze) mètres au faîtage*.
- 11 (onze) mètres à l’acrotère* et 15 (quinze) mètres à l’acrotère de l’étage en retrait*.

Hauteur des constructions



Article 7.5. Nombre d'unités de logement*

Le nombre d'unités de logement* (UL) est limité à 6 (six) par bâtiment.

Il ne peut y avoir par bâtiment plus de 2 (deux) logements d'une surface construite brute inférieure à 50 m² (cinquante mètres carrés).

Article 8. Quartier de Bâtiments et équipements publics « QE BEP »

Résumé des principales prescriptions du quartier « QE BEP »

A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE BEP »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.8.1)	Avant (art.8.1.1)	Selon besoins
	Latéral (art.8.1.1)	
	Arrière (art.8.1.1)	
	Distances entre constructions (8.1.2)	Selon besoins
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.8.2)	Typologie & implantation (art.8.2.1)	Sans objet
	Profondeur des constructions (art.8.2.2)	45 m max.
	Bande de construction (art.8.2.3)	Sans objet
Nombre max de niveaux hors sol (art.8.3)		Sans objet
Hauteur max des constructions (art.8.4)	Corniche	Selon besoins 20 m au point le plus haut
	Acrotère	
	Faîtage	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.8.5)		Selon besoins

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

Article 8.1.1. Reculs* avant, latéral et arrière

Selon besoins.

Article 8.1.2. Distances à observer entre les constructions*

Selon besoins.

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

Article 8.2.1. Type et implantation des constructions*

Sans objet.

Article 8.2.2. Profondeur* des constructions*

La profondeur maximale des constructions hors sol et sous-sol est de 45 (quarante-cinq) mètres

Article 8.2.3. Bande de constructions

Sans objet.

Article 8.3. Nombre de niveaux*

Sans objet.

Article 8.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale des constructions* ne peut excéder 20 (vingt) mètres au point le plus haut, sauf si besoins justifiés.

Article 8.5. Nombre d'unités de logement*

Selon besoins.

Article 9. Quartier de Sports et loisirs « QE REC »

Résumé des principales prescriptions du quartier « QE REC » A titre indicatif, le texte réglementaire faisant foi

Type de prescription		Prescriptions du quartier « QE REC »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.9.1)	Avant (art.9.1.1)	Selon besoins
	Latéral (art.9.1.1)	
	Arrière (art.9.1.1)	
	Distances entre constructions (art.9.1.1)	Selon besoins
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.9.2)	Typologie & implantation (art.9.2.1)	Selon besoins/ Sans objet
	Profondeur des constructions (art.9.2.1)	
	Bande de construction (art.9.2.2)	
Nombre max de niveaux hors sol (art.9.3)		Sans objet
Hauteur max des constructions (art.9.4)	Corniche	20 m au point le plus haut sauf besoins justifiés
	Acrotère	
	Faîtage	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.9.5)		Sans objet

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

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

Selon besoins.

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

Article 9.2.1. Type, implantation et profondeur des constructions*

Selon besoins.

Article 9.2.2. Bande de constructions

Sans objet.

Article 9.3. Nombre de niveaux*

Sans objet.

Article 9.4. Hauteurs des constructions*

La hauteur maximale des constructions* ne peut excéder 20 (vingt) mètres au point le plus haut, sauf si besoins justifiés. Elle doit garantir une intégration harmonieuse de toute construction* dans son environnement.

Article 9.5. Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Sans objet.

CHAPITRE 2 : REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

Sommaire des règles communes :

- Article 10 – Constructions en sous-sol : nombre de niveaux et reculs
- Article 11 – Aménagement des marges de reculement
- Article 12 – Emplacements de stationnement
- Article 13 – Dépendances
- Article 14 – Implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle
- Article 15 – Balcons, loggias et terrasses
- Article 16 – Constructions sur terrains en pente
- Article 17 – Autorisation de lotissement
- Article 18 – Dérogations

Les règles communes ne sont pas à considérer, d'une part, pour le QE HAB-1 Genêts et, d'autre part, pour le QE HAB-1 Péri, à l'exception des règles exposées aux articles 10 et 11.

Article 10 – Constructions en sous-sol : nombre de niveaux et reculs

- a) La construction d'un niveau en sous-sol est autorisée dans tous les quartiers à l'exception du QE HAB-1 Kop, où toute construction enterrée est interdite, hors fondation indispensable à la stabilité du bâtiment ;
- b) La construction de plus d'un niveau en sous-sol peut être autorisée dans les QE HAB-2 Bri, QE HAB-2 KOP et QE BEP, sous réserve de réaliser une étude géotechnique de sol. Cette expertise doit définir le nombre de niveaux réalisables en fonction de l'aptitude du contexte géologique dans la limite de trois niveaux au maximum. Une telle construction ne peut en aucun cas compromettre la stabilité et la pérennité du bâtiment à réaliser tout autant que de son voisinage direct. L'expertise doit assurer que le projet n'expose nullement ces constructions aux risques de se fendre, se lézarder, subir des infiltrations d'eau ou un tassement différentiel ;
- c) Dans le seul QE HAB-1 Péri, en cas de démolition et reconstruction de constructions existantes, le nombre de niveaux en sous-sol reste identique à celui de la construction existante avant travaux ;
- d) En cas de construction d'une piscine dont la profondeur en dessous du niveau naturel du sol est supérieure à 2,5 mètres (deux mètres cinquante), une étude géotechnique de sol est également requise ;
- e) Toute construction en sous-sol doit respecter un recul de 3 (trois) mètres au minimum ou le recul de la construction principale sur le recul latéral s'il s'agit d'une construction jumelée. »
- f) Dans le cas de plusieurs constructions bifamiliales et plurifamiliales, le sous-sol peut dépasser l'emprise au sol des constructions dans les reculs latéraux pour permettre l'aménagement d'un sous-sol commun.

Article 11 – Aménagement des marges de reculement

- a) Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l'espace public doivent être aménagés sous forme de jardin d'agrément, dans les reculs avant, latéraux et arrière, à l'exception des chemins d'accès nécessaires. Ils peuvent être aménagés en emplacement de stationnement dans les reculs avants, postérieurs et latéraux, sous réserve du respect des règles fixées par QE et autres règles définies par la réglementation communale. Ils peuvent accueillir des terrasses et autres aménagements non couverts ;
- b) Au moins 25% de la surface de la parcelle doit rester libre de construction et non scellée, dans les QE HAB-1 G, QE HAB-1 Péri, QE HAB-2 Kop et QE HAB-2 Bri, cette part étant réduite à 10% dans les QE HAB-1 Kop et QE MIX-v ;

Article 12 – Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement à réaliser en application de la partie écrite du PAG (art.5) et le cas échéant de prescriptions complémentaires précisées par Quartier existant dans le présent document sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent, sauf dérogations prévues dans la PE du PAG à l'article 5.1.

En cas de construction d'une maison plurifamiliale*, au moins la moitié des emplacements requis pour le stationnement automobile, correspondant au logement ou aux activités admises sur le terrain concerné, doit être réalisée dans une construction* fermée, intégrée dans la construction principale* ou réalisée sous forme de garage couvert ou de car-ports. En cas de construction d'une maison plurifamiliale, les emplacements de stationnement sont interdits dans le recul postérieur de la construction.

Les emplacements réalisés à l'extérieur, sur terrains privés, sont à aménager avec des matériaux perméables.

Si la surface construite brute de la construction principale est augmentée de plus de 40 m² (quarante mètres carrés) et que le projet est associé à une augmentation du nombre de logements dans la construction, l'autorisation de bâtir ne pourra être délivrée que si le nombre d'emplacements pour stationnement de véhicules est conforme à celui exigé dans la partie écrite du PAG.

Article 13 –Dépendances

Article 13.1. Garages

- a) Les garages doivent respecter la bande de construction* et les reculs* définis pour les constructions principales* ;
- b) La hauteur d'un garage est limitée à 3,5 mètres (trois mètres cinquante) au point le plus haut, à calculer par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 13.2. Car-ports*

La construction d'un car-port* est autorisée dans les reculs avant ou latéral, sans tenir compte des reculs à respecter pour la construction principale, sous réserve du respect des règles suivantes :

- a) le recul avant, côté voie desservante, est de 0,5 mètre (un demi mètre) au minimum ;
- b) la limite arrière ne dépasse pas la limite arrière maximale autorisée pour la construction principale ;
- c) les toitures plates d'un car-port* ne peuvent en aucun cas être aménagées en terrasse.

Article 13.3. Autres dépendances*

Les autres dépendances*, telles qu'abris de jardin, serres, pergola, etc, sont admises sous réserve du respect des conditions suivantes :

- a) la surface construite brute* totale d'une dépendance* est limitée à 20 m² (vingt mètres carrés) ;
- b) la surface construite brute* cumulée de toutes les dépendances* ne peut excéder 40 m² (quarante mètres carrés) ;
- c) le recul latéral peut être nul dans le cas où sur la parcelle attenante, est implantée une dépendance sur la limite de propriété avec pignon nu ;
- d) dans les autres cas, un recul de 1 (un) mètre au minimum est à observer par rapport aux limites de parcelle* ;
- e) la hauteur des dépendances* est limitée à 3,5 mètres (trois mètres cinquante) au point le plus haut.

Article 13.4. Piscines et terrains de sports/ loisirs privés

Les piscines non couvertes, y compris les piscines naturelles, les piscines amovibles ayant un volume supérieur à 30 m³ (trente mètres cubes) ainsi que les terrains de sports et de loisirs privés (de type tennis), devront respecter un recul latéral et arrière de 3 (trois) mètres au minimum sur les limites de parcelle*.

Article 14 – Implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle

Article 14.1. Implantation des constructions en seconde position

Les nouvelles constructions principales* implantées sur une même parcelle* en seconde position par rapport à la voie desservante* sont interdites.

Toute transformation ou démolition/reconstruction d'une construction principale* existante implantée en seconde position, ou bien changement d'affectation de ladite construction, peut être accordée si la largeur de son accès sur la voie desservante est conforme à la réglementation communale et qu'elle respecte les reculs sur les limites latérales, arrière et avant définis pour le quartier existant où le projet est situé.

Article 14.2. Implantation de plusieurs constructions le long de la voie desservante

Plusieurs nouvelles constructions principales* ne peuvent être implantées sur une même parcelle*. Un lotissement de la parcelle doit être réalisé. »

Article 15 – Balcons*, loggias* et terrasses*

- a) Les **balcons*** peuvent avoir une surface en élévation, garde-corps compris, égale au tiers (1/3) de la surface de la façade. Leur saillie ne peut pas dépasser 1,5 mètre (un mètre cinquante) et ils doivent dans tous les cas respecter un recul de 1,90 mètre (un mètre quatre-vingt-dix) sur les limites latérales.
- b) La longueur cumulée des **loggias*** par façade ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade concernée.
- c) Les **terrasses couvertes et non couvertes** peuvent dépasser de 3 (trois) mètres au maximum la bande de construction. Dans le cas d'une terrasse couverte, la hauteur maximale de la structure ne peut excéder 3,5 mètres (trois mètres cinquante), calculée par rapport au niveau naturel du terrain*. La surface totale des terrasses est limitée à 10% de la surface totale du terrain.

Article 16 – Constructions sur terrains en pente*

La construction d'un immeuble sur un terrain défini comme un terrain en pente* doit être adaptée à la topographie existante, donc prendre en compte les niveaux naturels du terrain* et s'intégrer de façon harmonieuse dans le paysage à la fois naturel et bâti du quartier.

La construction d'un immeuble sur un tel terrain peut déroger à certaines prescriptions arrêtées pour le quartier concerné, à condition que la construction projetée ne dépasse ni les volumes bruts, ni les surfaces construites brutes (SCB) d'un immeuble qui serait conçu suivant les dispositions spécifiques de chaque quartier, si le site d'implantation n'est pas défini comme un terrain en pente*.

- a) Les volumes bruts et surfaces construites brutes, à considérer comme autorisés, résultent ainsi de l'application des règles prescrites par quartier au site d'implantation s'il n'était pas défini comme un terrain en pente* et en ce qui concerne :
 - les reculs avant, latéraux et arrière,
 - la profondeur de la construction,
 - la bande de construction,
 - les hauteurs à la corniche et au faîte et/ou à l'acrotère,
 - le nombre de niveaux.

- b) La construction d'un immeuble sur un terrain défini comme un terrain en pente* peut uniquement être réalisée, aux conditions suivantes :
- les reculs avant, latéraux et arrière imposés suivant les dispositions spécifiques du quartier, doivent être observés ;
 - la bande de construction comme définie suivant les dispositions spécifiques du quartier doit être respectée sans que cette bande de construction ne puisse dépasser une profondeur de 25,00 m (vingt-cinq mètres) ;
 - une profondeur de construction de 15,00 m (quinze mètres) au maximum doit être respectée dans tous les quartiers à l'exception du QE BEP.
 - les hauteurs à la corniche et au faîte et/ou à l'acrotère de la façade sur voie desservante telles que prescrites pour le quartier concerné doivent être respectées. Une augmentation ou une diminution de ces hauteurs pourra exceptionnellement être autorisée dans l'intérêt d'une meilleure intégration du projet, dûment justifiée, dans la topographie et/ou le voisinage bâti ;
 - le nombre de niveaux cumulés, qu'il s'agisse de niveaux pleins, de niveaux en sous-sol, d'étages en retrait ou de combles aménagés, ne peut dépasser 5 (cinq) niveaux dans tous les QE où les niveaux en sous-sol et étages en retrait sont autorisés, à l'exception du QE HAB-2 Bri où le maximum est de 6 niveaux.

Les précédentes conditions s'appliquent également aux constructions en bordure de parois rocheuses. Dans tous ces cas, une étude géotechnique de sol est requise pour démontrer que la stabilité et la pérennité du bâtiment à réaliser, tout autant que celles de son voisinage bâti direct, ne sont pas compromises.

Article 17– Autorisation de lotissement*

- a) Une demande d'autorisation de lotissement* dans un Quartier existant est à adresser au conseil communal, conformément à l'article 29 (1) de la loi ACDU modifiée du 19 juillet 2004 ;
- b) Une autorisation de lotissement* est exigée pour toute division de parcelles* en 2 (deux) lots* ou plus, mais aussi dans le cas de réunion de parcelles* en un ou plusieurs lots*, qu'il s'agisse de parcelles* bâtie(s) ou non bâtie(s), si ces lots sont créés en vue de leur affectation à la construction ;
- c) À l'appui de la demande, le requérant doit indiquer, esquisse à l'appui, le projet de construction qu'il entend effectuer sur base du projet de lotissement ;
- d) Une demande de lotissement* ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- les lots* créés doivent avoir une superficie d'au minimum :
 - 2 (deux) ares en cas de maison unifamiliale* et bifamiliale* ;
 - 4 (quatre) ares en cas de maison plurifamiliale* de 3 (trois) à 6 (six) UL,
 - 6 (six) ares en cas de maison plurifamiliale* de 7 (sept) à 12 (douze) UL,
 - la longueur de façade sur voie desservante* des constructions principales* doit être d'au minimum :
 - 5 (cinq) mètres en cas de maison unifamiliale* et bifamiliale* ;
 - 9 (neuf) mètres en cas de maison plurifamiliale* de 3 (trois) à 6 (six) UL,
 - 12 (douze) mètres en cas de maison plurifamiliale* de 7 (sept) à 12 (douze) UL,
 - 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.

Article 18– Dérogations

- a) En cas de transformation*, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction, le bourgmestre peut autoriser de déroger à certaines règles du quartier concerné et aux règles communes, pour des raisons techniques et urbanistiques (topographie particulière du terrain, dont terrain en pente*, configuration parcellaire, situation en angle de rue, etc.), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général dûment justifiées ;

- b) La dérogation peut concerner les reculs de la construction sur les limites du terrain, les distances entre constructions, la bande de construction, les profondeurs et hauteurs de construction ;
- c) La dérogation ne peut en aucun cas concerner la typologie de construction autorisée par quartier (uni-, bi-, ou plurifamiliale), et le nombre d'unités de logements par construction.
- d) La dérogation concernant les terrains en pente* peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

CHAPITRE 3 : DEFINITIONS RELATIVES AUX REGLES DU PAP-QE

Les définitions du présent Chapitre 3 renvoient aux définitions figurant à l'Annexe II « Terminologie » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Ces définitions sont complétées par des définitions établies pour les besoins de la Commune de Kopstal et qui figurent *en italique* dans liste qui suit, présentée par ordre alphabétique. Elles intègrent également une définition reprise de la loi ACDU modifiée du 19/07/2004 (sous art. 29 (1) §5, définition du LOTISSEMENT).

Les définitions du présent chapitre 3 sont à considérer complémentaires aux définitions de l'annexe de la partie écrite du PAG « Terminologie du degré d'utilisation du sol », elles-mêmes reprises de l'annexe II du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Ces dernières comprennent notamment la définition des différents types de « surfaces », le cas échéant utilisées dans la présente partie écrite.

ACROTERE (RGD PAP 08/03/2017)

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

ALIGNEMENT DE VOIRIE (RGD PAP 08/03/2017)

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

ALIGNEMENT OBLIGATOIRE (RGD PAP 08/03/2017)

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

BALCON (RGD PAP 08/03/2017)

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

BANDE DE CONSTRUCTION (RGD PAP 08/03/2017)

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 PAP 08/03/2017)

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.

CLOTURE (RGD PAP 08/03/2017)

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

On distingue trois types de clôtures :

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

COMBLE (RGD PAP 08/03/2017)

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

CONSTRUCTION (RGD PAP 08/03/2017)

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 destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

COTE DE NIVEAU (RGD PAP 08/03/2017)

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

DEPENDANCE (RGD PAP 08/03/2017)

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 PAP 08/03/2017)

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.

FAITE / FAITAGE (RGD PAP 08/03/2017)

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.

HAUTEUR A LA CORNICHE (RGD PAP 08/03/2017)

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 principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

HAUTEUR A L'ACROTERE (RGD PAP 08/03/2017)

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 principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

HAUTEUR DU SOCLE (RGD PAP 08/03/2017)

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

ILOT (RGD PAP 08/03/2017)

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

LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE (RGD PAP 08/03/2017)

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

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

LOGEMENT (RGD PAP 08/03/2017)

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 DE TYPE COLLECTIF (RGD PAP 08/03/2017)

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

LOGEMENT INTEGRE (RGD PAP 08/03/2017)

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.

LOGGIA (RGD PAP 08/03/2017)

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

LOT (RGD PAP 08/03/2017)

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

LOTISSEMENT (LOI ACDU MODIFIEE DU 19/07/2004, ART. 29 (1) §5)

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

MAISON BI-FAMILIALE (RGD PAP 08/03/2017)

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

MAISON EN BANDE (RGD PAP 08/03/2017)

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

MAISON JUMEEE (RGD PAP 08/03/2017)

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

MAISON PLURIFAMILIALE (RGD PAP 08/03/2017)

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

MAISON UNIFAMILIALE (RGD PAP 08/03/2017)

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.

NIVEAU NATUREL DU TERRAIN (RGD PAP 08/03/2017)

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

NIVEAU EN SOUS-SOL (RGD PAP 08/03/2017)

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 PAP 08/03/2017)

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.

NOMBRE D'ETAGES (RGD PAP 08/03/2017)

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

NOMBRE DE NIVEAUX (RGD PAP 08/03/2017)

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.

PARCELLE (RGD PAP 08/03/2017)

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

PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (RGD PAP 08/03/2017)

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.

RECU (RGD PAP 08/03/2017)

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.

TERRAIN EN PENTE

On entend par terrain en pente, un terrain dont la pente moyenne entre le niveau de la voie desservante (pris au milieu de la limite parcellaire) et le niveau du fond de la bande de construction (pris au milieu de la limite arrière de la bande de construction) est supérieure ou égale à 15% (quinze pour cent).

TERRASSE (RGD PAP 08/03/2017)

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 fenêtrées.

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.

TERRASSE COUVERTE

Est à considérer comme terrasse couverte une terrasse surmontée d'une couverture non amovible et qui reste ouverte sur au moins 2 (deux) côtés. Une pergola peut servir de couverture à une terrasse.

TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION

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

VOIE DESSERVANTE (RGD PAP 08/03/2017)

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

VOIE PUBLIQUE (RGD PAP 08/03/2017)

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