

OBJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIERS EXISTANTS

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
VERSION COORDONNÉE
MOPO N°02 APPROUVÉE LE 09/02/2023

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIEREN
90, ROUTE DE LUXEMBOURG
L-9125 SCHIEREN

DATES

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
11/03/2020

APPROBATION DE LA MINISTRE DE L'INTÉRIEUR
03/12/2020

MODIFICATION PONCTUELLE N°02
Article modifié : 4.8 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur
APPROUVÉE LE 09/02/2023

CONCEPTION



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Art. 1. Contenu.....	5
Art. 2. Dispositions générales.....	5
TITRE II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIERS EXISTANTS	7
Art. 3. Quartier existant HAB-1	9
Art. 4. Quartier existant MIX-v	15
Art. 5. Quartier existant MIX-v bis.....	23
Art. 6. Quartier existant BEP	27
Art. 7. Quartier existant GARE	29
Art. 8. Quartier existant REC	31
Art. 9. Quartier existant ECO-c1	32
Art. 10. Quartier existant ECO-c1 bis	35
Art. 11. Quartier existant ECO-c2.....	39
Art. 12. Quartier existant JAR	43
TITRE III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS	45
Art. 13. Constructions principales* sur une même parcelle.....	45
Art. 14. Recul sur une limite oblique	45
Art. 15. Ouvertures en limite latérale de parcelle	45
Art. 16. Lotissement.....	45
Art. 17. Dispositions dérogatoires.....	46
TITRE IV. DÉFINITIONS	47

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 de Schieren 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.

Le présent règlement entre en vigueur 3 jours après sa publication par voie d'affiches et abroge ainsi toutes les prescriptions réglementaires dimensionnelles contenues dans les règlements antérieurs de la commune de Schieren, à l'exception des PAP en vigueur.

Titre II. PRESCRIPTIONS PAR QUARTIERS EXISTANTS

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-v bis
- Le quartier existant BEP
- Le quartier existant GARE
- Le quartier existant REC
- Le quartier existant ECO-c1
- Le quartier existant ECO-c1 bis
- Le quartier existant ECO-c2
- 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 pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

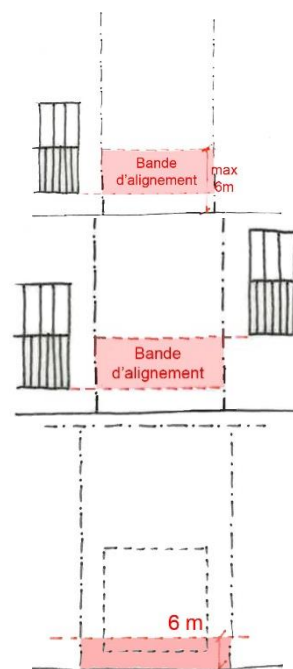
Type de prescription		Prescriptions du quartier HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Par rapport au voisin ou max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 7,00 m		
Type de construction		Isolées ou jumelées		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	Max 23,00 m		
	Profondeur des constructions	Niveaux pleins* : 14,00 m Niveau en sous-sol : 18,00 m		
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m	Max 8,50 m	Max 7,00 m
	Faîtage	Max 11,00 m	Max 12,50 m	Max 11,00 m
	Acrotère	Dernier niveau plein* : 7,50 m Etage en retrait : 10,50 m	Dernier niveau plein* : 9,00 m Etage en retrait : 12,00 m	Dernier niveau plein* : 7,50 m Etage en retrait : 10,50 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 intégré		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

3.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL 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 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 un recul* de 6,00 m maximum;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 6,00 m maximum;



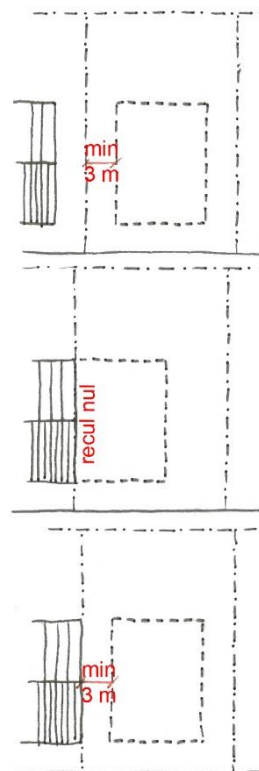
3.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS*

Toute nouvelle construction principale* est implantée :

- En recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle* ;

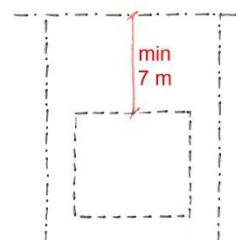
- Si une construction principale* voisine est édifée en limite latérale de parcelle, la nouvelle construction principale* doit s'y accoler.

- Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifée 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 7,00 m minimum.



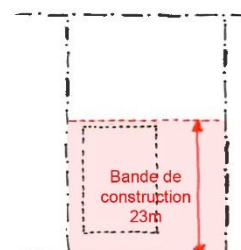
3.2. TYPE DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

Les constructions principales* doivent être implantées de manière isolée ou jumelée.

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

3.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

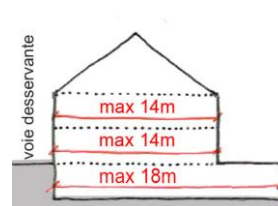
La bande de construction* est de 23,00 m maximum.



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 18,00 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.



3.3.3. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES* EN DEUXIÈME POSITION

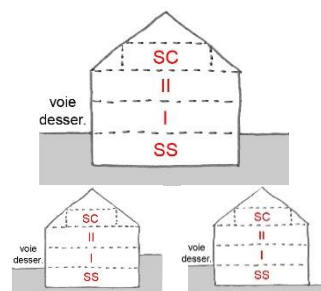
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

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* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique*.
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.

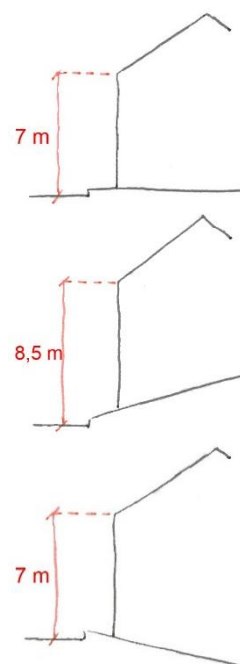


3.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

3.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

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

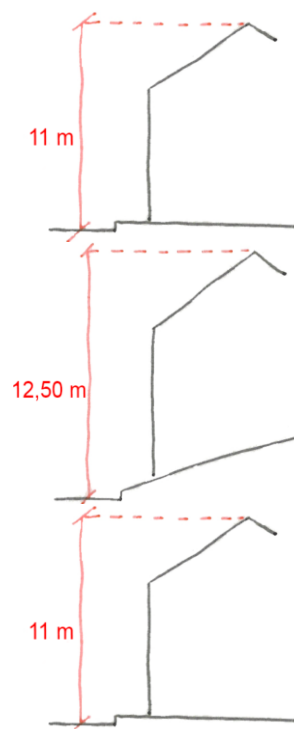
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 7,00 m au maximum
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur à la corniche* est de 8,50 m au maximum
- pour les constructions principales*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



3.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

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

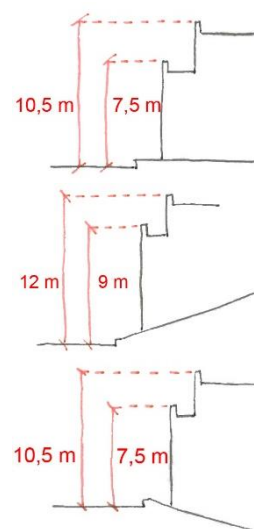
- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîte* est de 11,00 m au maximum.
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contre-haut de la voie desservante*, la hauteur au faîte* est de 12,50 m au maximum.
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîte* est de 11,00 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 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 10,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait* ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente*, situés en contre-haut de la voie desservante* la hauteur à l'acrotère* est de 9,00 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 12,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait* ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère* est de 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 10,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait*.



3.6. TOITURES

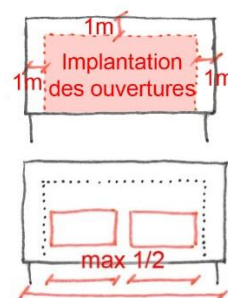
3.6.1. FORME DE TOITURE

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

3.6.2. OUVERTURE EN TOITURE

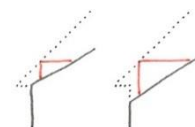
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



3.6.3. 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. AVANT-CORPS

Les avant-corps* doivent être implantés à l'intérieur de la bande de construction* Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

3.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

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

Chaque construction principale* doit comprendre 1 logement.

3.9. 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.

3.10. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les abris de jardin* et constructions* similaires sont à implanter en dehors de la bande de construction et doivent se situer à au moins 3,00 m de la construction principale*. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul* d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle*. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils peuvent être implantés sans recul sur les limites latérales. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 45,00 m².

3.11. SURFACE D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES*

La surface d'emprise au sol de la construction principale* doit être inférieure ou égale à 40% de la surface du terrain à bâtir net*.

3.12. 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 des emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 65%.

Art. 4. QUARTIER EXISTANT MIX-V

Prescriptions du quartier MIX-v pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

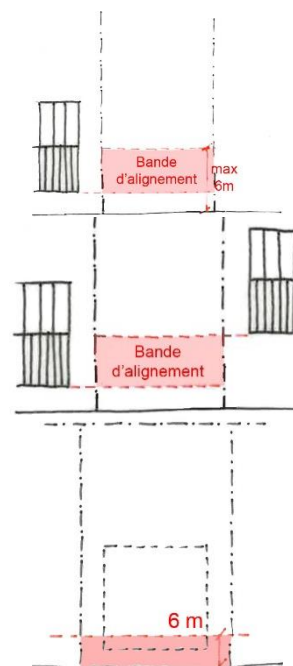
Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes	
			Contrehaut de la voie desservante	Contrebas de la voie desservante
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Par rapport au voisin ou max 6,00 m		
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m		
	Arrière	Hors-sol : min 5,00 m Sous-sol : min 2,00 m		
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	Max 26,00 m		
	Profondeur des constructions	Niveaux pleins : max 14,00 m 1 ^{er} niveau plein* commercial : max 20,00 m Niveaux en sous-sol : max 36,00m		
Nombre de niveaux		Max 3 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol		
Hauteur des constructions	Corniche	Max 10,00 m	Max 11,50 m	Max 10,00 m
	Faîtage	Max 17,00 m	Max 18,50 m	Max 17,00 m
	Acrotère	Dernier niveau plein* : 10,50 m Etage en retrait : 13,50 m	Dernier niveau plein* : 12,00 m Etage en retrait : 15,00 m	Dernier niveau plein* : 10,50 m Etage en retrait : 13,50 m
Nombre d'unités de logement		0,35 x longueur de la façade principale Max 8		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle		

4.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

4.1.1. RECL* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions principales* doivent être implantées comme suit :

- lorsque la construction* projetée s'inscrit à côté d'une construction* 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 voisine et un recul de 6,00 m par rapport à la limite de parcelle* ;
- lorsque la construction* projetée s'inscrit entre deux constructions principales* existantes (sises sur les deux parcelles* voisines desservie 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 ;
- dans les autres cas de figure, le recul* avant est de 6,00 m maximum;



4.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

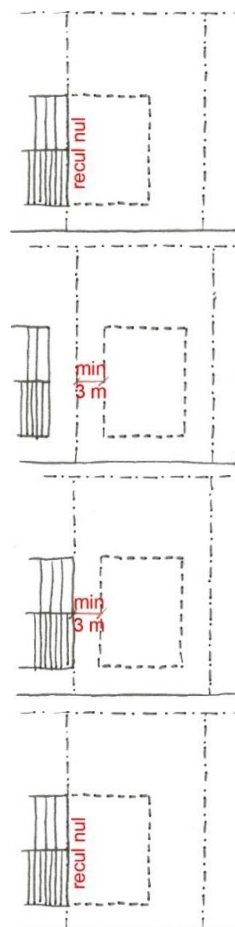
Toute nouvelle construction principale* est implantée :

- En limite latérale de parcelle* ;

- En recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle* ;

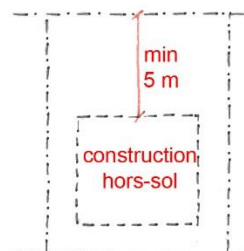
- Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.

- Dans le cas d'une construction principale* voisine édifée en limite latérale de parcelle, la nouvelle construction principale* doit s'y accoler.

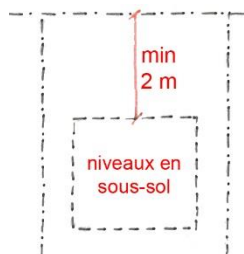


4.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Le recul* des niveaux pleins* de la construction principale* sur les limites arrière de parcelle* est de 5,00 m minimum.



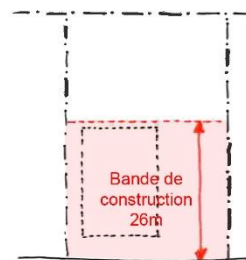
Le recul* des niveaux en sous-sol* des constructions* sur les limites arrière de la propriété est de 2,00 m minimum.



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

4.2.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

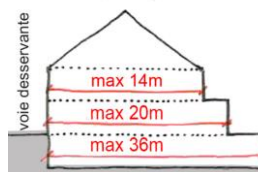
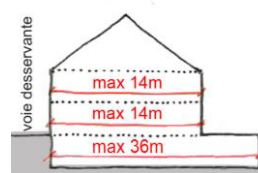
La bande de construction* est de 26,00 m maximum.



4.2.2. 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 des niveaux en sous-sol* est de 36,00 m au maximum. 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. Tout dépassement du sous-sol par rapport à la bande de construction* doit être entièrement situé sous le niveau du terrain.
- Pour les 1^{ers} niveaux pleins* accueillant un commerce, la profondeur maximale est de 20,00 m.



4.2.3. CONSTRUCTIONS EN DEUXIÈME POSITION

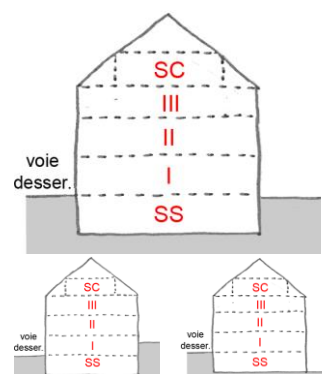
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée

4.3. NOMBRE DE NIVEAUX*

Pour les constructions principales* :

- le nombre de niveaux pleins* est de 3 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage en retrait* dans le respect du gabarit théorique*.
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1.



4.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

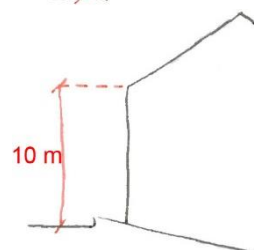
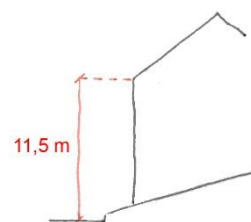
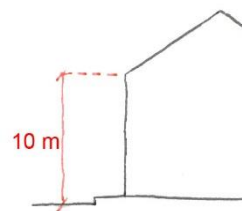
4.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

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

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à la corniche* est de 10,00 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 11,50 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 10,00 m au maximum.



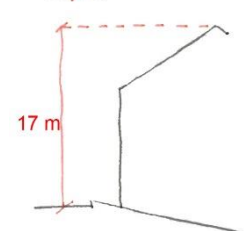
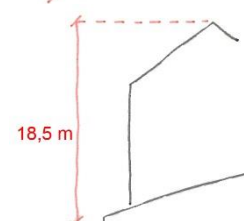
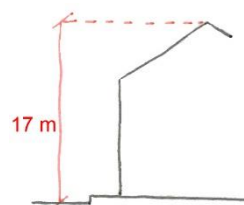
4.4.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux faîtages* suivants :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur au faîtage* est de 17,00 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 18,50 m au maximum.

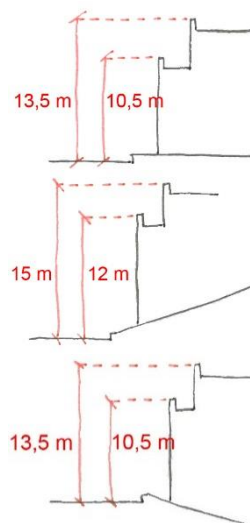
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante*, la hauteur au faîtage* est de 17,00 m au maximum.



4.4.3. HAUTEUR À L'ACROTÈRE*

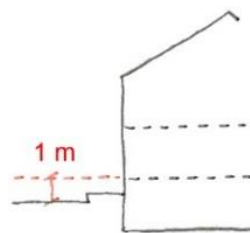
Les constructions principales* doivent présenter les hauteurs aux acrotères suivantes :

- pour les constructions principales* en terrain plat, la hauteur à l'acrotère* est de 10,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 13,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait* ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente*, situés en contre-haut de la voie desservante* la hauteur à l'acrotère* est de 12,00 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 15,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait* ;
- pour les constructions principales* en terrain en forte pente* et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère* est de 10,50 m au maximum pour le dernier niveau plein* et de 13,50 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait*.



4.4.4. HAUTEUR DU SOCLE*

La hauteur du socle* des constructions principales* est de 1,00 m au maximum.



4.5. TOITURES

4.5.1. FORME DE TOITURE

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

4.5.2. OUVERTURE EN TOITURE

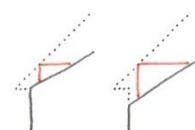
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



4.5.3. 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*.



4.6. AVANT-CORPS

Les avant-corps* doivent être implantés à l'intérieur de la bande de construction*
Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

4.7. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle, le nombre maximum d'unités est déterminé selon le mode de calcul suivant : $0,35 \times$ longueur de la façade donnant sur la voie desservante* (en m), sans dépasser les 8 unités.

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* sans changement du mode d'affectation*, d'une construction principale* existante, le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

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

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent et ceux situés à l'intérieur d'une construction plurifamiliale* doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Il est autorisé de réaliser un niveau en sous-sol communicant avec les niveaux en sous-sols des constructions principales avoisinantes si ceux-ci sont dédiés à la réalisation de parking communs et à condition de prévoir une seule rampe d'accès.

Exceptionnellement dans le cadre de la réalisation d'un niveau en sous-sol communicant, il est possible de déroger aux articles concernant les reculs de constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net et implantation des constructions hors-sol et sous-sol sis aux art.4.1., art.4.2. et au premier alinéa de l'art.4.8..

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

4.9. DÉPENDANCES*

Les dépendances* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les abris de jardin* et constructions* similaires sont à implanter en dehors de la bande de construction et doivent se situer à au moins 3,00 m de la construction principale*. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul* d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle*. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils peuvent être implantés sans recul sur les limites latérales. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 90,00 m².

4.10. SURFACE D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES*

La surface d'emprise au sol des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 45% de la surface du terrain à bâtir net.

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 rampes et chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 75%.

Art. 5. QUARTIER EXISTANT MIX-V BIS

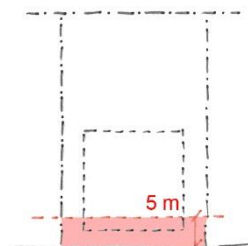
Prescriptions du quartier MIX-v bis pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier MIX-v'
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Max 5,00 m
	Latéral	Accolé ou min 3,00 m
	Arrière	Min 8,00 m
Type de construction		Isolées ou groupées
Implantation des constructions hors sol et sous-sol	Bande de construction	Max 16,00 m
	Profondeur des constructions	11,00 m
Nombre de niveaux		Max 2 niveaux pleins +1 comble aménagé ou étage en retrait +1 niveau en sous-sol
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m
	Faîtage	Max 12,50 m
Nombre d'unités de logement		1 + 1 logement intégré
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle* ou dans un rayon de 50,00 m

5.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

5.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

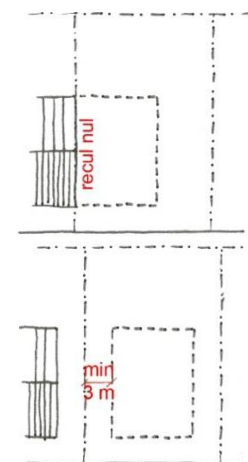
Les constructions principales* doivent présenter un recul avant de 5,00 m maximum.



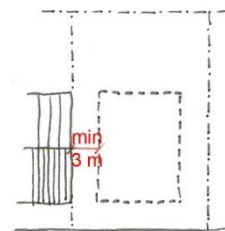
5.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction principale* est implantée :

- Soit en limite latérale de parcelle* ;
Si une construction principale* voisine est édifiée en limite latérale de parcelle, la nouvelle construction principale* doit s'y accoler.
- Soit en recul* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle* ;



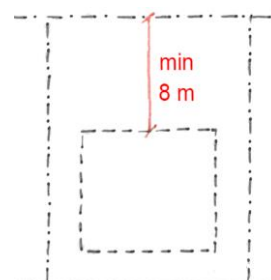
- Dans le cas d'une construction principale* voisine existante édifée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction principale* doit respecter un recul* de 3,00 m.



5.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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

Un minimum de 5,00 m de recul* des constructions principales* sur les limites arrières de parcelle* peut être accordé par le bourgmestre pour les cas où les parcelles* sont rendues inconstructibles avec un recul* minimal de 8,00m.



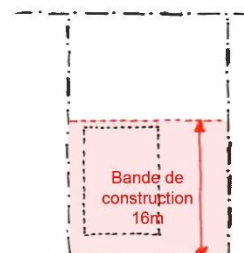
5.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions principales* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

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

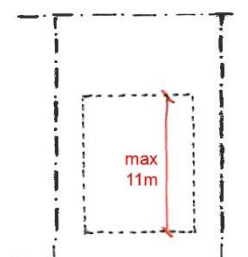
5.3.1. BANDE DE CONSTRUCTION*

La bande de construction* est de 16,00 m maximum.



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

Pour les constructions principales*, la profondeur autorisée est de 11,00 m maximum. 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



5.3.3. CONSTRUCTIONS* EN DEUXIÈME POSITION

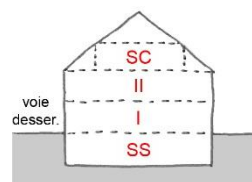
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n'est autorisé aucune nouvelle construction principale*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation de la construction principale* en deuxième position peut être conservée.

5.4. NOMBRE DE NIVEAUX*

Pour les constructions principales* :

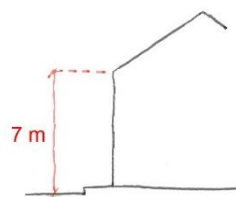
- le nombre de niveaux pleins* autorisé est de 2 au maximum ;
- 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles*.
- le nombre maximum de niveaux en sous-sol* est de 1. *



5.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

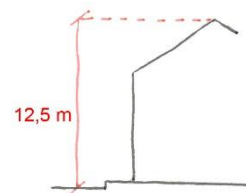
5.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE*

Les constructions principales* doivent présenter une hauteur à la corniche* de 7,00 m au maximum.



5.5.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE*

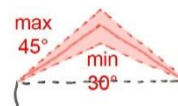
Les constructions principales* doivent présenter une hauteur au faîtage* de 12,50 m au maximum.



5.6. TOITURE

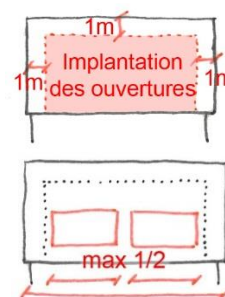
5.6.1. FORME DE TOITURE

Seules sont autorisées les formes de toiture à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30° et 45°



5.6.2. OUVERTURES

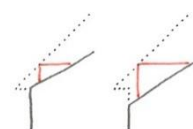
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage*.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

5.6.3. 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. AVANT-CORPS

Les avant-corps* doivent être implantés à l'intérieur de la bande de construction*
Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

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 stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle* que la construction principale* auxquels ils se rapportent ou dans un rayon de 50,00 m autour de la construction 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 4,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les abris de jardin* et constructions* similaires sont à implanter en dehors de la bande de construction et doivent se situer à au moins 3,00 m de la construction principale*. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul* d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle*. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².

Les garages et car-ports* doivent être implantés dans la bande de construction*. Ils peuvent être implantés sans recul sur les limites latérales. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 40,00 m².

5.11. SURFACE D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ DE PERSONNES*

La surface d'emprise au sol des constructions principales* doit être inférieure ou égale à 45% de la surface du terrain à bâtir net.

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* à l'arrière de la construction principale* ne peut pas être supérieure à 85%.

Art. 6. QUARTIER EXISTANT BEP

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

Type de prescription	Prescriptions du quartier BEP
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	En fonction des besoins
Type des constructions	Isolées ou groupées
Implantation des constructions	En fonction des besoins
Niveaux	Max 4 niveaux pleins
Hauteur des constructions	Max 17,00 m
Nombre d'unités de logement	Max. 8
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

6.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

Les reculs* des constructions* sur les limites de parcelles* 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 ou groupée.

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.

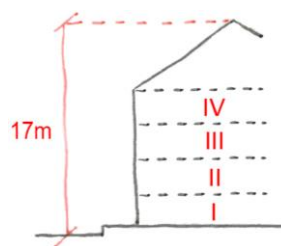
6.3.3. CONSTRUCTIONS EN DEUXIÈME POSITION

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

6.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* est définie 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* dans leur espace bâti proche ;

La hauteur ne peut excéder 17,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



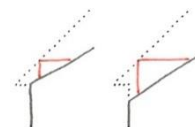
6.5. TOITURES

6.5.1. FORME DE TOITURE

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

6.5.2. OUVERTURE EN TOITURE

Les ouvertures en toiture doivent être implantées à l'intérieur du gabarit théorique*.



6.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Par parcelle, le nombre d'unité de logement* est limité à 8 unités.

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* sans changement du mode d'affectation*, d'une construction principale* existante, le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

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 GARE

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

Type de prescription		Prescriptions du quartier « GARE »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	En fonction des besoins
	Latéral	
	Arrière	
Type et implantation des constructions		Isolées ou groupées
Niveaux		Max 4 niveaux pleins
Hauteur des constructions		Max 17,00 m
Nombre d'unités de logement		Pas de logement
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

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

Les reculs* des constructions* sur les limites de parcelles* sont définis librement en fonction des besoins des installations à réaliser, mais ils doivent garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

7.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL

7.2.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

7.2.2. 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.

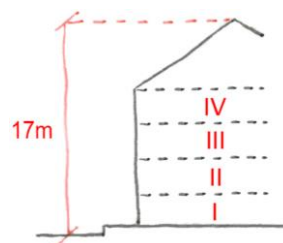
7.2.3. PROFONDEUR DE LA CONSTRUCTION HORS-SOL ET SOUS-SOL

La profondeur des constructions principales 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.

7.3. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* dans leur espace bâti proche.

La hauteur ne peut excéder 17,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



7.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT

Les logements ne sont pas autorisés.

7.5. 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. 8. 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

8.1. 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.

8.2. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL***8.2.1. 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.

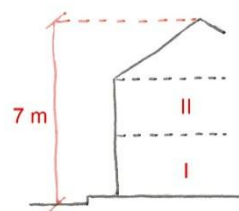
8.2.2. PROFONDEUR* DE LA CONSTRUCTION* HORS-SOL ET SOUS-SOL*

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.

8.3. 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.

**8.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT***

Aucun logement* n'est autorisé dans ce quartier.

8.5. EMBLEMENTS 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. 9. QUARTIER EXISTANT ECO-c1

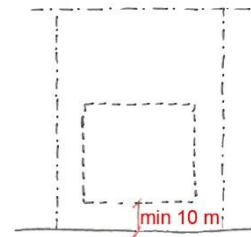
Prescriptions du quartier ECO-c1 pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier ECO-c1
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 10,00 m
	Latéral	Accolé ou min 7,50 m
	Arrière	Min 5,00 m
Type des constructions		Isolées ou groupées
Implantation des constructions		A définir en fonction des besoins
Niveaux		Bâtiments administratifs : 3 +1 ER ou sous-comble
Hauteur des constructions	Bâtiments administratifs	Hauteur à la corniche : 10,00 m Hauteur au faitage : 14,00 m
	Autres bâtiments	Max 10,00 m
Nombre d'unités de logement		1 logement de service
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

9.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

9.1.1. RECU* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

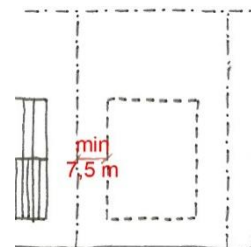
Les constructions* doivent présenter un recul* avant de 10,00 m minimum.



9.1.2. RECU* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

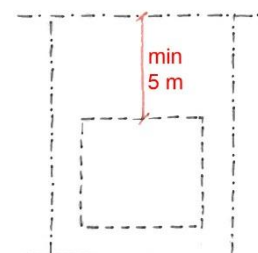
Toute nouvelle construction* est implantée :

- En recul* de 7,50 m minimum de la limite de parcelle* ;



9.1.3. RECU* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



9.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

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.

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

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

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

9.3.2. 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.

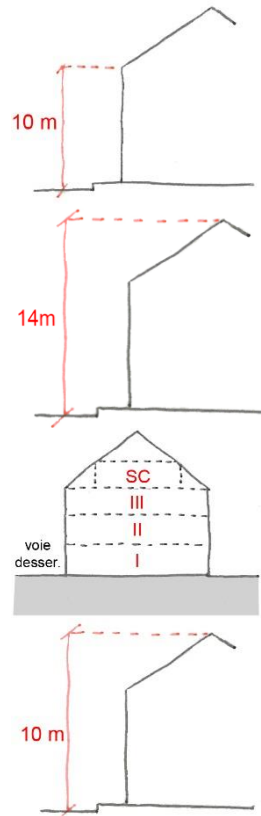
9.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Les bâtiments administratifs peuvent présenter les hauteurs suivantes :

- hauteur à la corniche de 10,00 m au maximum.
- hauteur au faitage de 14,00 m au maximum, avec une dérogation possible pour les installations techniques.

Soit 3 niveaux pleins* maximum. 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage* en retrait dans le respect du gabarit théorique*.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 10,00 m au point le plus haut, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



9.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Un logement* de service par entreprise est autorisé.

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

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

9.7. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de 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 parcelle* doit rester perméable (plantations, dalles béton-gazon, etc.).

Le rapport maximal entre l'emprise au sol des constructions et la surface totale de parcelle* est de 60 %.

Art. 10. QUARTIER EXISTANT ECO-C1 BIS

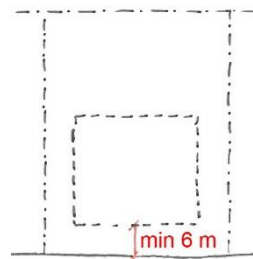
Prescriptions du quartier ECO-c1 bis pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier ECO-c1 bis
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 6,00 m
	Latéral	Min 4,00 m
	Arrière	Min 6,00 m
Type des constructions		Isolées
Implantation des constructions		A définir en fonction des besoins
Niveaux		Bâtiments administratifs : 2 +1 ER ou sous-comble
Hauteur des constructions	Bâtiments administratifs	Hauteur à la corniche : 10,00 m Hauteur au faitage ; 14,00 m
	Autres bâtiments	Max 10,00 m
Nombre d'unités de logement		1 logement de service
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

10.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

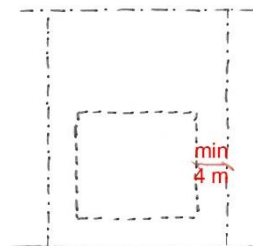
10.1.1. REcul* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* doivent présenter un recul* avant de 6,00 m minimum.



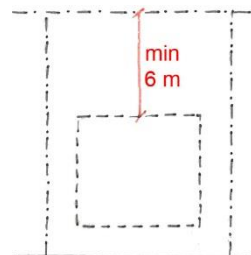
10.1.2. REcul* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction* est implantée avec recul* de 4,00 m minimum de la limite de parcelle* :



10.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



10.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* doivent être implantées de manière isolée.

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.

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

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

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

10.3.2. 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.

10.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

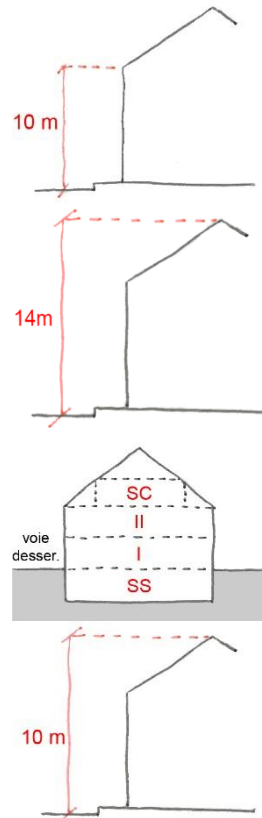
Les bâtiments administratifs peuvent présenter les hauteurs suivantes :

- hauteur à la corniche de 10,00 m au maximum.

- hauteur au faitage de 14,00 m au maximum, avec une dérogation possible pour les installations techniques.

Soit 2 niveaux pleins* maximum. 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* ou comme étage* en retrait sans dépasser 80% de la surface du dernier niveau plein.

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 10,00 m au point le plus haut, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



10.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Un logement* de service par entreprise est autorisé.

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

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

10.7. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Des surfaces égales à au moins un cinquième de la superficie de 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 35 % de la superficie de parcelle* doit rester perméable (plantations, dalles béton-gazon, etc.).

Le rapport maximal entre l'emprise au sol des constructions et la surface totale de parcelle* est de 50 %.

Art. 11. QUARTIER EXISTANT ECO-C2

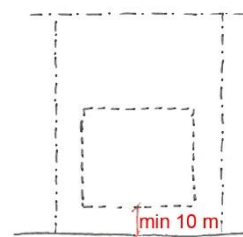
Prescriptions du quartier ECO-c2 pour les nouvelles constructions* à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier ECO-c2
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 10,00 m
	Latéral	Accolé ou min 7,50 m
	Arrière	Min 5,00 m
Type des constructions		Isolées ou groupées
Implantation des constructions		A définir en fonction des besoins
Niveaux		Max. 4 niveaux pleins*
Hauteur des constructions		Max. 13,90 m
Nombre d'unités de logement		1 logement de service
Emplacements de stationnement		Possible à l'extérieur

11.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

11.1.1. RECU* AVANT DES CONSTRUCTIONS*

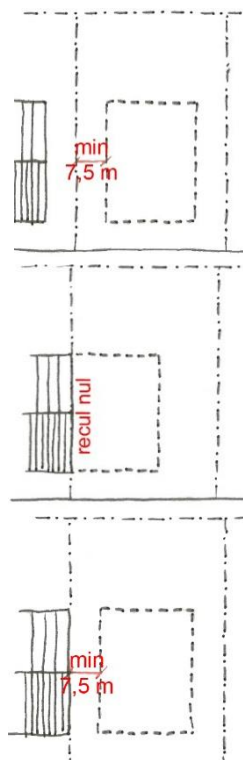
Les constructions* doivent présenter un recul* avant de 10,00 m minimum.



11.1.2. RECU* LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS

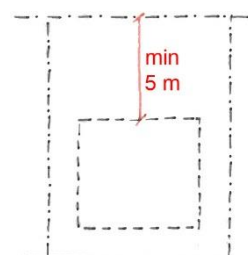
Toute nouvelle construction* est implantée :

- Soit en recul* de 7,50 m minimum de la limite de parcelle* ;
- Soit en limite latérale de parcelle* avec un accord entre voisins* ;
- Dans le cas d'une construction* voisine existante édictée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction* doit respecter un recul* de 7,50 m.



11.1.3. REcul* ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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



11.2. TYPE DE CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée. 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.

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

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

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

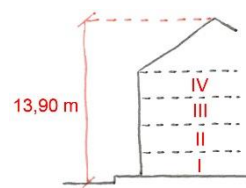
11.3.2. CONSTRUCTIONS EN DEUXIÈME POSITION

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.

11.4. NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions ne peut excéder 13,90 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*.



Cette hauteur peut être portée à 17,75 m pour les besoins d'installations techniques. Ces installations doivent alors être implantées en retrait par rapport à la façade donnant sur rue

11.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

Un logement* de service par entreprise est autorisé.

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

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

11.7. ESPACE LIBRE DES PARCELLES*

Des surfaces égales à au moins un dixième de la superficie de 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 parcelle* doit rester perméable (plantations, dalles béton-gazon, etc.).

Le rapport maximal entre l'emprise au sol des constructions et la surface totale de parcelle* est de 70 %.

Art. 12. QUARTIER EXISTANT JAR

Prescriptions du quartier « JAR » pour les nouvelles constructions* 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 cumulée max : 24,00 m ² Profondeur : 5,00 m
Niveaux	Max 1 niveau plein
Hauteur des constructions	Max 4,00 m
Nombre d'unités de logement	0
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur

12.1. RECULS* DES CONSTRUCTIONS* HORS-SOL ET SOUS-SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET*

A l'exception des clôtures, toutes les constructions* devront respecter un recul* de 2,00 m minimum sur les limites parcellaires.

12.2. 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 cumulée ne peut excéder 24,00 m².
La profondeur maximale est de 5,00 m

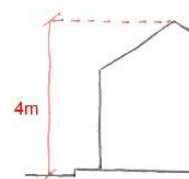
12.3. NIVEAUX

Le nombre de niveau des constructions* est de 1 maximum.



12.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* est de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.



12.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT*

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

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

Les emplacements de stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*. Ils doivent être aménagés de manière perméable.

Titre III. PRESCRIPTIONS COMMUNES À TOUS LES QUARTIERS

Art. 13. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES* SUR UNE MÊME PARCELLE

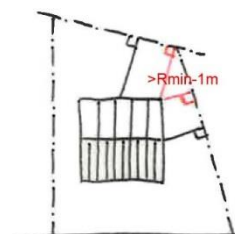
Dans les quartiers HAB-1, MIX-v et MIX-v', une seule construction principale* est autorisée par parcelle*.

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.

Des constructions* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant actuellement 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. 14. 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 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. 15. OUVERTURES EN LIMITE LATÉRALE DE PARCELLE

La construction d'une ouverture, sur un mur présentant un recul* inférieur à 1,90 m par rapport à la limite latérale de parcelle, est interdite.

Art. 16. LOTISSEMENT

Une autorisation de lotissement est exigée pour toute division ou réunion de parcelles en vue de leur affectation à la construction, qu'il s'agisse de parcelles bâties ou non bâties.

Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

A l'appui de la demande, le requérant doit indiquer le projet d'aménagement et de construction qu'il entend effectuer sur base du projet de lotissement.

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

- les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum 2,00 ares en cas de maison unifamiliale* et de minimum 4,00 ares en cas de maison bi-familiale* ou plurifamiliale ;
- la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins 6,00 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. 17. DISPOSITIONS DÉROGATOIRES

17.1. 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'un bâtiment ou d'un gabarit protégé, 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 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.

17.2. 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, les types de constructions*, la surface d'emprise au sol des constructions principales*, et les espaces libres des parcelles*.

Titre IV. DÉFINITIONS

Abris de jardin

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

Accord entre voisins

On entend par un accord entre voisins un accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes). Cet accord doit être traduit dans un acte notarié, avant la délivrance de l'autorisation de construire, pour être lié au fonds auquel il se rapporte et constituer alors une servitude.

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 ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise, et 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 une ou plusieurs 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.

Domaine public

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Etage en retrait (RGD 2017)

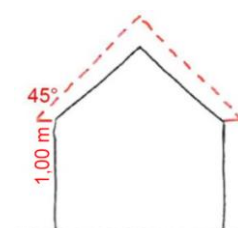
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

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 principale* est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 1,00 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 principale* donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

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 principale* donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

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 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, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

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 propriété 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.

Niveau naturel du terrain (RGD 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.

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 propriété 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.

Reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante

Recul (RGD 2017)

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de 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.

Rénovation

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

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 12%

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.