

**7<sup>ème</sup> PARTIE - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS SITUÉS EN ZONES DE  
BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)**

**TITRE 7.I. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**

**Chapitre 7.I.1. Mode d'utilisation du sol**

Article 7.1. Disposition et type de constructions

---

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

**Chapitre 7.I.2. Degré d'utilisation du sol**

Article 7.2. Bande de construction

---

Sans objet.

**Section 7.I.2.1 Constructions principales**

Article 7.3. Nombre de constructions

---

Plusieurs constructions principales hors-sols sont autorisées par parcelle, si elles font partie d'une copropriété.

Article 7.4. Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

---

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	min. 4,00 m ; resp. 6,00 m devant les portes de garage	-
Recul latéral	soit 0,00 m soit min. 4,00 m	-
Recul arrière	0,00 m ou min. 5,00 m	-

Les constructions principales hors-sols ne peuvent pas empiéter sur les reculs imposés excepté dans les cas définis ci-après.

Une dérogation par rapport au recul avant peut être autorisée :

- si un alignement obligatoire est prescrit au *PAG* ou
- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'une bande/rangée de constructions ou d'un ensemble construit existants, ne respectant pas les reculs avant prescrits, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou

- si la construction nouvelle hors-sol isolée, s'intègre à l'environnement construit existant en étant implantée avec un recul avant ne respectant pas les reculs avant prescrits, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si les limites parcellaires latérales ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de voirie. Le recul avant de l'angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire avant, ne doit pas se trouver à une distance inférieure au recul imposé diminué de 1,00 m.

Une dérogation par rapport au recul arrière peut être autorisée :

- si la limite parcellaire arrière n'est pas perpendiculaires aux limites latérales ou n'est pas parallèle à l'alignement de voirie.  
Dans ce cas, le recul arrière imposé doit être respecté au milieu de la construction. Le recul arrière de l'angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire arrière, ne doit pas se trouver à une distance inférieure au recul imposé diminué de 1,00 m.

#### Article 7.5. Alignement et implantation

---

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de voirie.

Une implantation oblique par rapport à l'alignement de voirie peut être autorisée ou imposée :

- si un alignement obligatoire est prescrit *au PAG* ou
- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'une bande/rangée de constructions ou d'un ensemble construit existants, n'étant pas parallèle à l'alignement de voirie, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si la construction nouvelle hors-sol isolée, s'intègre à l'environnement construit existant en étant implantée de façon oblique, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si les limites parcellaires latérales ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de voirie.

#### Article 7.6. Dimensions minimales et maximales

---

Le rapport entre le volume construit total des constructions principales et des dépendances cumulées et la surface du terrain à bâtir net ne doit pas dépasser max.  $10\text{m}^3/\text{m}^2$ .

#### Article 7.7. Avant-corps

---

Sans objet.

#### Article 7.8. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

---

	Hauteur maximale autorisée
Corniche	max. 12,00 m
Faîte	max. 18,00 m
Acrotère du dernier niveau plein	max. 12,50 m

Pour des raisons techniques, les hauteurs prescrites peuvent être dépassées.

Les cages d'escalier et les cages d'ascenseur peuvent dépasser l'acrotère du dernier étage de maximum 1,50 m respectivement la hauteur de la corniche, sans dépasser la hauteur du faîte.

Article 7.9. Hauteur des constructions principales dans le cas d'une topographie accidentée – dérogation

7.9.1. Dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 %, les dérogations suivantes peuvent être accordées :

- Les hauteurs maximales admissibles à la corniche respectivement à l'acrotère peuvent être majorées de max. 1,50 m.
- La cote du rez-de-chaussée peut être supérieure à 1,50 m.

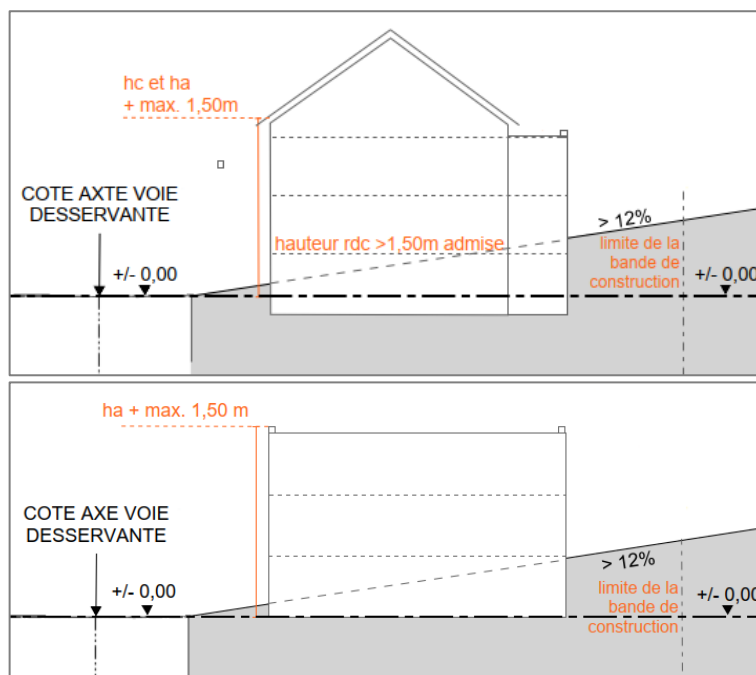


Figure 7.9.1. Terrains accidentés – dérogations terrains ascendants  
hc = hauteur à la corniche, ha = hauteur à l'acrotère, hf = hauteur au faîte

7.9.2. Dénivellement descendant par rapport à la voie desservante

Sans objet.

Article 7.10. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins n'est pas limité.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- ne pas dépasser 80 % de la surface hors-œuvre de ce dernier, mesuré à une hauteur libre de 1,80 m dans les combles et
- comporter au max. 1 seul niveau habitable.

Article 7.11. Nombre d'unités de logement

---

Seuls les logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont autorisés. Le nombre d'unités de ces logements Le nombre d'unités de ces logements est limité à 1 logement par 45 m<sup>3</sup> de volume bâti hors-sol.

Article 7.12. Construction en seconde position

---

Sans objet.

Article 7.13. Constructions d'utilité publique ou d'intérêt général – dérogation

---

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à la limitation des hauteurs, du nombre de logements et des dimensions minimales et maximales de construction pour les constructions d'utilité publique ou d'intérêt général, au cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, pour autant que tous les reculs prescrits aux articles Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net de *la partie écrite du présent PAP QE*, soient observés.

**Section 7.1.2.2 Dépendances**

Article 7.14. Garages hors-sols et car-ports

---

Sans préjudice des prescriptions en matière d'accès, d'évacuation et de manœuvre des services de secours, les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter :

- un recul avant de min. 6,00 m ;
- aucun recul aux limites parcellaires séparatives latérales ou, si un recul est prévu, de min. 4,00 m ;
- aucun recul aux limites parcellaires séparatives arrière ou, si un recul est prévu, de min. 5,00 m.

Article 7.15. Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports

---

Sans objet.

**Section 7.1.2.3 Constructions souterraines**

Article 7.16. Constructions souterraines

---

Les constructions souterraines doivent respecter un recul avant de min. 4,00 m par rapport à l'alignement de voirie, sauf en cas d'un alignement ou d'un gabarit d'une construction à préserver.

Les reculs latéraux et arrières ne sont pas à observer.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, n'est pas limité.

Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous-sol. La constitution d'une copropriété est alors obligatoire.

## **TITRE 7.II. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX**

### **Chapitre 7.II.1. Constructions principales**

#### **Section 7.II.1.1 Façades des constructions principales**

##### Article 7.17. Traitement des façades des constructions principales

---

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

##### Article 7.18. Ouvertures en façade des constructions principales

---

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

##### Article 7.19. Éléments en saillie des constructions principales

---

Sans objet.

##### Article 7.20. Éléments pare-vue

---

Sans objet.

#### **Section 7.II.1.2 Toitures des constructions principales**

##### Article 7.21. Formes et pentes des toitures des constructions principales

---

Seules les toitures en bâtière, en appentis, en croupe, en quart-de-croupe et plates sont autorisées.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants à l'exception des constructions en contigu, qui peuvent s'adapter à la forme de la toiture avoisinante.

L'avant-toit des toitures inclinées doit :

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et

- se trouver à la même hauteur sur l'ensemble du pourtour de la construction.

Les étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein doivent respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de la voie desservante et du côté opposé.

Dans le cas d'une construction située à un angle de rues, l'étage en retrait doit respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de toutes les voies de circulation et à au moins un des côtés opposés.

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 % le Bourgmestre peut accorder les dérogations suivantes :

- Des décrochements verticaux sont admis à raison de maximum 1,50 m au cumule. Ils doivent s'accorder aux matériaux des façades ou de la toiture et peuvent comporter des ouvertures.
- Les toitures en bâtière ne doivent pas avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

#### Article 7.22. Traitement des toitures des constructions principales

---

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux reluisants.

#### Article 7.23. Ouvertures en toiture des constructions principales

---

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

### **Chapitre 7.II.2. Dépendances**

#### **Section 7.II.2.1 Façades des dépendances**

##### Article 7.24. Traitement des façades des dépendances

---

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

##### Article 7.25. Ouvertures en façade des dépendances

---

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

#### **Section 7.II.2.2 Toitures des dépendances**

##### Article 7.26. Formes et pentes des toitures des dépendances

---

Seules les toitures en bâtière, en appentis et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit :

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et
- être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

#### Article 7.27. Traitement des toitures des dépendances

---

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

#### Article 7.28. Ouvertures en toiture des dépendances

---

Seules les ouvertures dans le plan de la toiture, comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

### **Chapitre 7.II.3. Constructions souterraines**

#### Article 7.29. Façades et ouvertures en façade des constructions souterraines

---

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

#### Article 7.30. Toitures des constructions souterraines

---

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m d'épaisseur.

### **Chapitre 7.II.4. Installations techniques et antennes**

#### Article 7.31. Installations techniques disposées en toiture

---

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faite pour les toitures inclinées, excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète des toitures avec une pente minimale de 15 degrés;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions.

#### Article 7.32. Ascenseurs pour personnes à mobilité réduite – dérogation

---

Sans objet.

Article 7.33. Antennes

---

Sans objet.

#### **Chapitre 7.II.5. Stationnement**

Article 7.34. Emplacements de stationnement

---

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du *PAG*.

Article 7.35. Emplacements de stationnement - dérogation

---

Sans objet.

#### **Chapitre 7.II.6. Aménagements extérieurs**

Article 7.36. Surfaces destinées à recevoir des plantations

---

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt.

Article 7.37. Plantations

---

Les plantations sont à réaliser à l'aide de végétation naturelle.

Article 7.38. Terrasses

---

Sans objet.

Article 7.39. Espaces de rencontre - terrasses de jardin

---

Sans objet.

Article 7.40. Constructions légères fixes (non temporaires)

---

Seules les constructions légères, telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés ou les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et



- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de max. 5,00 m.

Article 7.41. Plans d'eau

---

Les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, doivent :

- respecter un recul :
  - - avant de min. 4,00 m et
  - - latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- respecter une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- n'être couverts que d'une construction légère selon l'Article 7.41 Constructions légères fixes (non temporaires) de *la partie écrite du présent PAP QE*.

Article 7.42. Piscines

---

Sans objet.

**TITRE 7.III. Dispositions spéciales**

Article 7.43. Lotissement de terrains (morcellement et/ou fusion des parcelles)

---

Un lotissement de terrains au sens de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », donc la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction est décidé par le conseil communal.

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- le nouveau parcellaire doit permettre une urbanisation bien intégrée dans le tissu urbain existant et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur;
- les futurs terrains à bâtir doivent être entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 3 de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant un réaffectation partielle de l'espace routier ;
- au cas, où les conditions du précédent point ne sont pas accomplies, le lotissement de terrains n'est pas admissible, sauf si la viabilisation des futurs terrains à bâtir peut être garantie par le biais d'un projet d'exécution et d'une convention avec la commune et si le projet ne risque pas de causer des ennuis au niveau de la circulation, du stationnement des véhicules et des infrastructures publiques existantes.