

## **2<sup>ème</sup> PARTIE - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS SITUÉS EN ZONES D'HABITATION 2 (HAB-2)**

### **TITRE 2.I. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**

#### **Chapitre 2.I.1. Mode d'utilisation du sol**

##### **Article 2.1. Disposition et type de constructions**

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

Sont autorisées les constructions isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée, unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales. Le nombre maximal d'unités de logements par construction est repris dans la partie graphique du PAP QE.

Les constructions unifamiliales doivent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.  
Les constructions bifamiliales doivent être soit isolées soit jumelées.  
Les constructions plurifamiliales doivent être isolées, sauf les projets de transformation des « constructions à conserver » et des « gabarits des constructions existantes à préserver ».

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

##### **Article 2.2. Bande de construction**

La bande de construction est de max. 30,00 m.

#### **Section 2.I.2.1 Constructions principales**

##### **Article 2.3. Nombre de constructions**

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

##### **Article 2.4. Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

|               | <b>Reculs <del>imposés</del> minimal autorisé</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recul avant   | min. 4,00 m ;<br>resp. min. 6,00 m devant les portes de garage<br><b>max. 8,00 m</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
| Recul latéral | min. 3,00 m ;<br>resp. min. 4,00 m, si une construction a plus de 3 niveaux ;<br>resp. 0,00 m pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen ;<br>resp. min. 6,00 m pour les constructions implantées perpendiculairement à l'alignement de voirie dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m |
| Recul arrière | min. 6,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

Toute nouvelle construction principale hors-sol, doit être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

- si la construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite ou
- si deux constructions jumelées ou des constructions en bande/rangée sont planifiées et autorisées simultanément.

Dans le cas d'une implantation perpendiculaire à l'alignement de voirie dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m, accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles, la partie de la construction qui dépasse 15 m doit respecter un recul de min. 6,00 m.

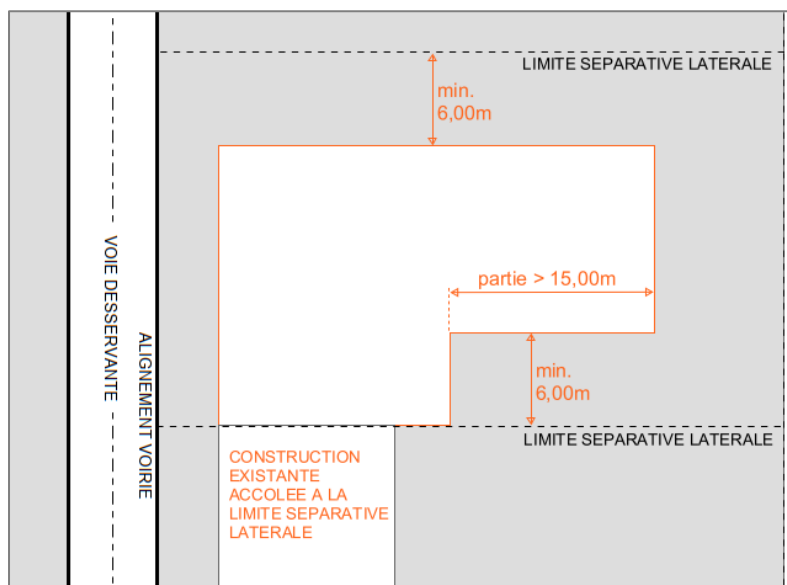


Figure 2.4.1. Implantation perpendiculaire d'une construction dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m et construction existante accolée à la limite séparative

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~~ Le recul imposé doit être respecté en moyenne sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être 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 n'est pas mesuré perpendiculairement à la limite parcellaire, mais perpendiculairement à la façade arrière. 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. Le recul imposé doit être respecté en moyenne sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être à une distance inférieure au recul imposé diminué de 1,00 m.

Une dérogation par rapport au recul avant, latéral et arrière peut être autorisée

- dans le cas d'une rénovation énergétique. La couche isolante, y compris le parachèvement de la façade, peuvent empiéter sur le recul imposé de maximum 25 centimètres.

#### Article 2.5. 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 2.6. Dimensions minimales et maximales

| Types de construction                      | Dimension minimale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction | Dimension maximale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction | Dimension maximale autorisée du côté le plus long de chaque unité de construction |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Logement</b>                            |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                   |
| Constructions unifamiliales / bifamiliales |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                   |
| isolées                                    | min. 7,50 m                                                                        | max. 15,00 m                                                                       | max. 30,00 m                                                                      |
| jumelées                                   | min. 7,50 m                                                                        | max. 15,00 m                                                                       | max. 30,00 m                                                                      |
| en bande/rangée                            | min. 6,50 m                                                                        | max. 15,00 m                                                                       | -                                                                                 |
| Constructions plurifamiliales              |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                   |
|                                            | min. 7,50 m                                                                        | max. 15,00 m                                                                       | max. 30,00 m                                                                      |
| <b>Activités professionnelles</b>          |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                   |
|                                            | min. 7,50 m                                                                        | max. 15,00 m                                                                       | max. 30,00 m                                                                      |

A l'exception des ensemble existants des maisons en bandes/rangées, les constructions unifamiliales ou bifamiliales groupées en bande/rangée, ne doivent pas dépasser une longueur cumulée de

max. 30,00 m.

#### Article 2.7. Avant-corps

---

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales hors-sols.

Les avant-corps fermés ou ouverts peuvent être réalisés dans l'enveloppe admise pour une construction principale sous respect des dimensions maximales autorisées pour les constructions principales ainsi que des reculs et de la bande de construction imposés. Seuls les balcons peuvent dépasser l'enveloppe constructible sur la façade arrière et empiéter sur le recul arrière sous respect de l'article 12.5 « Avant-corps et saillie » de la 12<sup>ème</sup> partie « Terminologie ».

#### Article 2.8. Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

---

|                                  | Hauteur maximale autorisée |                  |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                  | 2 niveaux pleins           | 3 niveaux pleins |
| Corniche                         | max. 7,50 m                | max. 10,50 m     |
| Faîte                            | max. 13,50 m               | max. 16,50 m     |
| Acrotère du dernier niveau plein | max. 8,00 m                | max. 11,00 m     |

La hauteur de l'étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein admissible ne peut pas être supérieure à 3,580 m mesurée à partir du revêtement fini du retrait.

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

---

##### 2.9.1. 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. Dans ce cas, l'aménagement d'un étage en retrait avec toiture plate au-dessus du dernier niveau plein admissible ainsi que les toitures en appentis ne sont pas autorisés.
- La cote du rez-de-chaussée peut être supérieure à 1,50 m.

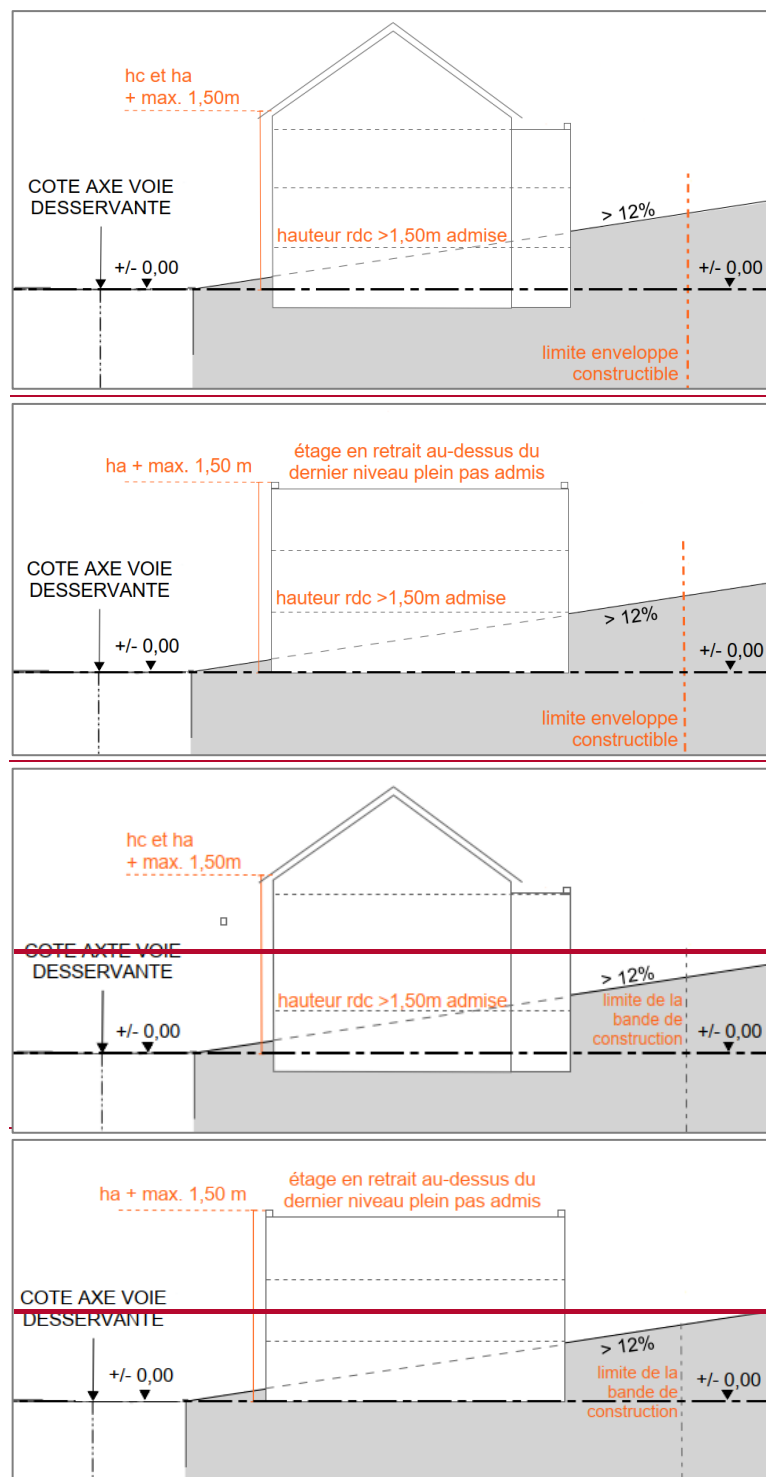


Figure 2.9.1. Terrains accidentés – dérogations terrains ascendants  
hc = hauteur à la corniche, ha = hauteur à l'acrotère, hf = hauteur au faîte

## 2.9.2. Dénivellement descendant par rapport à la voie desservante

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

- Le nombre de niveaux pleins admissible, fixé dans la *partie graphique du présent PAP-QE* peut être majoré d'un seul niveau plein en rez-de-jardin, situé au-dessous de la cote de la voie

desservante. Dans ce cas, l'aménagement d'un étage en retrait avec toiture plate au-dessus du dernier niveau plein admissible ainsi que les toitures en appentis ne sont pas autorisés.

- La hauteur maximale au faîte doit être réduite de min. 1,50 m.

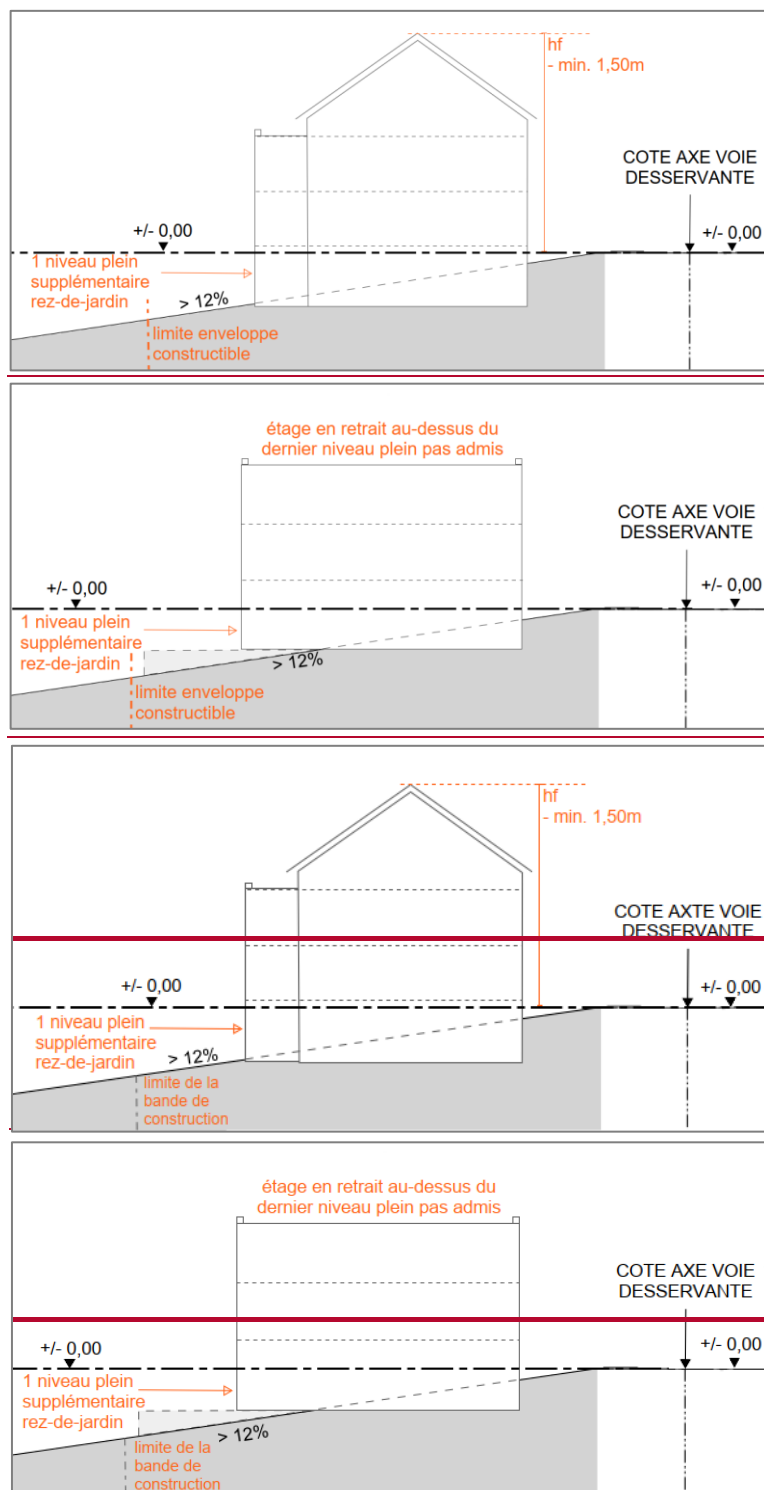


Figure 2.9.2. Terrains accidentés – dérogations terrains descendants  
hf = hauteur au faîte

#### Article 2.10. Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins est repris dans la partie graphique du présent PAP QE.

La cote du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser :

- à max. 0,40 m au-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante et
- à max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

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 niveau habitable.

#### Article 2.11. Nombre d'unités de logement

---

Le nombre maximal d'unités de logement par construction est repris *dans la partie graphique du présent PAP QE*.

Dans les constructions plurifamiliales, différentes tailles de logements doivent être combinées.

Pour les projets de reconversion en logements des « constructions à conserver » et des « gabarits des constructions existantes à préserver », ainsi que des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé. La taille moyenne des logements sera de 65m<sup>2</sup> de surface habitable nette.

#### Article 2.12. Construction en seconde position

---

Sur les terrains ou parties de terrain situés en seconde position par rapport à une construction principale en première position et par rapport à la même voie desservante, une seule construction principale est autorisée, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrain                                          | un morcellement doit avoir eu lieu au préalable.<br>La constitution d'une copropriété est interdite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fonction                                         | seul le logement est autorisé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Type de construction                             | seules des constructions unifamiliales isolées sont autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bande de construction                            | la bande de construction n'est pas applicable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Voie desservante                                 | la desserte doit être assurée par une voie privée <ul style="list-style-type: none"><li>• d'une largeur de min. 3,00 m, desservant uniquement la construction principale en seconde position, et</li><li>• faisant partie de la parcelle sur laquelle la construction principale en question doit être érigée.</li></ul> Une servitude de passage sur le terrain en première position est interdite. |
| Reculs                                           | min. 6,00 m sur toutes les limites parcellaires et<br>min. la somme des reculs prescrits aux constructions voisines.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nombre de niveaux                                | le nombre maximal de niveaux pleins est limité à 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte | sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel, à l'emplacement de la construction en question, au milieu de chaque face,                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                      |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | individuellement pour chaque volume.                                                                                                                                            |
| Dimensions maximales | doivent être inférieures ou égales à max. 12,00 m sur 12,00 m.                                                                                                                  |
| Avant-corps          | doivent respecter les reculs et les dimensions maximales imposés aux constructions principales en seconde position.                                                             |
| Eléments pare-vue    | doivent être conformes aux prescriptions des éléments pare-vue valables pour les constructions principales en général.                                                          |
| Dérogation           | les dérogations aux hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte de l'Article 2.9 pour les terrains au dénivellement ascendant, ne sont pas admissibles (sous-point 2.9.1). |
| Parcelles adjacentes | la viabilisation maximale autorisée des parcelles adjacentes, en particulier des parcelles situées en première position, ne doit, en aucun cas, être rendue impossible.         |

---

Article 2.13. 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 à l'Article 2.4 « Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net » ~~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 2.1.2.2 Dépendances

### Sous-section 2.1.2.2.1 Garages hors-sols et car-ports

---

Article 2.14. Garages hors-sols et car-ports des maisons unifamiliales ou bifamiliales

---

Les garages et car-ports sont interdits à l'arrière des constructions unifamiliales ou bifamiliales.

Pour les constructions unifamiliales ou bifamiliales, un garage hors-sol ou un car-port peut être autorisé dans le recul latéral :

- s'il est accolé à la construction principale hors-sol ou
- s'il respecte une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol ;
- si, pour les maisons isolées, le second recul latéral reste libre de toute construction ;
- si son côté le plus long ne dépasse pas max. 14,00 m ;
- s'il ne dépasse pas la façade ou le pignon arrière de la construction principale hors-sol à laquelle il se rapporte ;
- s'il respecte un recul sur l'alignement de voirie de min. 6,00 m devant les garages;
- s'il respecte un recul aux limites parcellaires séparatives de :
  - min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou
  - min. 0,00 m, si elles sont aveugles ;
- s'il respecte une emprise au sol cumulée de max. 40,00 m<sup>2</sup> et
- s'il respecte une hauteur hors-tout de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Un car-port peut être autorisé dans le recul avant.

Il doit respecter :

- un recul à l'alignement de voirie de min. 2,00 m ;
- un côté le plus long de max. 6,00 m ;
- une emprise au sol de max. 40,00 m<sup>2</sup> et
- une hauteur hors-tout max. de 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Aucun recul latéral n'est alors exigé.

#### Article 2.15. Garages hors-sols et car-ports des maisons plurifamiliales

---

Les garages hors-sols et les car-ports sont interdits dans le recul avant des constructions plurifamiliales.

Les garages hors-sols et les car-ports des constructions plurifamiliales, sont autorisés dans les espaces latéraux et à l'arrière des constructions principales, s'ils sont couverts d'une toiture végétalisée.

Ils doivent respecter :

- un recul aux limites parcellaires séparatives de :
  - min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou de
  - min. 1,00 m, si elles sont aveugles ;
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé et
- être desservis par un espace de circulation d'une largeur de min. 3,00 m pour le stationnement unilatéral et de min. 5,00 m pour le stationnement bilatéral.

#### Sous-section 2.1.2.2.2 Dépendances autres que les garages et les car-ports

##### Article 2.16. Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports - généralités

---

Toutes les dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, confondues sur une même parcelle, doivent respecter :

- une emprise au sol cumulée de max. 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante et max. 40,00 m<sup>2</sup>, et
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Elles ne doivent, en aucun cas, être implantées le long des limites parcellaires séparatives, même s'il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur les parcelles adjacentes.

Une dérogation peut être autorisée pour les cache-poubelles sous condition que leur hauteur mesurée à partir du niveau du terrain aménagé ne dépasse pas 1,40 m.

##### Article 2.17. Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports, isolées

---

Toute dépendance isolée, autre que les garages hors-sols et les car-ports, doit :

- être érigée à l'arrière des constructions principales hors-sols ;

- respecter un recul aux limites parcellaires séparatives :
  - de min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou
  - de min. 1,00 m, si elles sont aveugles, et
- respecter une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol.

Une dérogation peut être autorisée pour les cache-poubelles sous condition que leur hauteur mesurée à partir du niveau du terrain aménagé ne dépasse pas 1,40 m.

---

#### Article 2.18. Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports, accolées

---

Toute dépendance accolée à la construction principale autre que les garages hors-sols et les car-ports, doit :

- être située uniquement à l'arrière de la construction principale hors-sol ;
- respecter la bande de construction ;
- respecter les reculs latéraux imposés à la construction principale hors-sol afférente et
- respecter une emprise au sol de max. 15,00 m<sup>2</sup> sans toutefois dépasser l'emprise au sol cumulée de ~~inclus aux~~ 40,00 m<sup>2</sup> ~~totaux~~.

Une dérogation peut être autorisée pour les cache-poubelles sous condition que leur hauteur mesurée à partir du niveau du terrain aménagé ne dépasse pas 1,40 m.

### Section 2.I.2.3 Constructions souterraines

#### Article 2.19. 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.

Des reculs latéraux et arrières ne sont pas à observer, sous réserve de respecter les conditions de l'article Article 2.41 « Surfaces destinées à recevoir des plantations ».

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 2.II. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

### Chapitre 2.II.1. Constructions principales

#### Section 2.II.1.1 Façades des constructions principales

#### Article 2.20. 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 2.21. Ouvertures en façade des constructions principales

---

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

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

#### Article 2.22. Eléments en saillie des constructions principales

---

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, doivent respecter une saillie de max. 1,50 m sur l'aplomb des façades. Ils sont autorisés du côté de la voie desservante, si la construction accuse un recul par rapport à l'alignement de voirie.

Les cours anglaises ne sont admises qu'à l'arrière des constructions principales. Elles doivent respecter:

- la bande de construction et
- les reculs imposés aux constructions principales hors-sols.

Les sauts-de-loup peuvent accuser une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Si une cour anglaise ou un saut-de-loup sont combinés à une installation technique telle que définie dans la partie Terminologie de *la partie écrite du présent PAP QE*, ils doivent alors respecter les prescriptions de l'Article 2.36 Installations techniques et suivants de *la partie écrite du présent PAP QE*.

#### Article 2.23. Eléments pare-vue

---

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie correspondant à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent, jusqu'à concurrence de max. 3,00 m et
- une hauteur max. correspondant à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée resp. des rez-de-jardin, peuvent être réalisés en béton ou en maçonnerie.

## Section 2.II.1.2 Toitures des constructions principales

### Article 2.24. 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.

Pour les constructions dont le côté mesuré perpendiculairement au faîte est supérieure à 12 m (A+B), les toitures en bâtière sont limitées à 12 m (A). Dans ce cas, min. 3 mètres (B) doivent être réalisés en toiture plate. Cette toiture plate devra respecter la hauteur maximale autorisée à l'acrotère (ha) du dernier niveau plein.

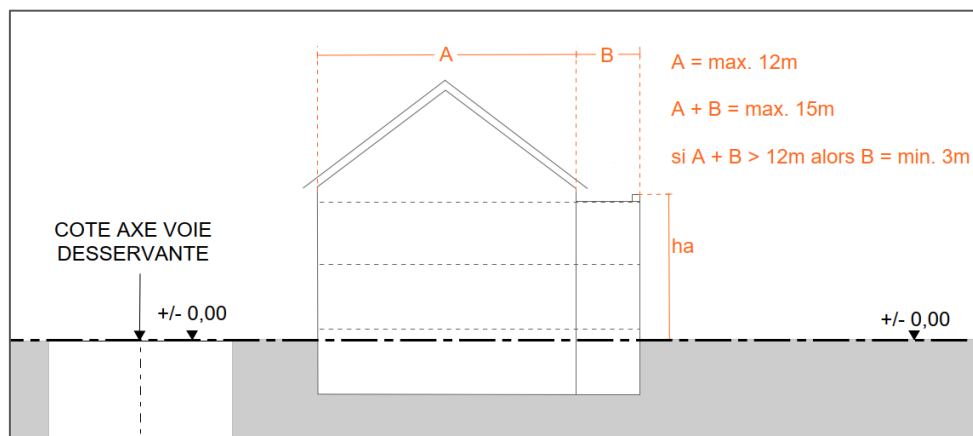


Figure 1.1.1. Dimension maximale des toitures en bâtière  
ha = hauteur à l'acrotère

Les étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein, autres que ceux visés à l'alinéa précédent, 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.

Les cages d'escalier et les cages d'ascenseur peuvent empiéter sur le retrait de l'étage en retrait sans dépasser une largeur de 5 mètres.

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 2.25. 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-panneaux~~ solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux reluisants.

#### Article 2.26. Ouvertures en toiture des constructions principales

---

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance :

- de min. 1,00 m par rapport au faîte, mesurée dans le plan de la toiture, et
- de min. 0,50 m par rapport à la façade, mesurée dans le plan de la toiture.

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

### Chapitre 2.II.2. Dépendances

#### Section 2.II.2.1 Façades des dépendances

##### Article 2.27. Traitement des façades des dépendances

---

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

##### Article 2.28. Ouvertures en façade des dépendances

---

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

#### Section 2.II.2.2 Toitures des dépendances

##### Article 2.29. 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 2.30. 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 2.31. 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 2.II.3. Constructions souterraines**

Article 2.32. Façades et ouvertures en façade des constructions souterraines

---

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

Article 2.33. 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, excepté les surfaces consacrées aux terrasses et aux espaces de rencontre selon l'[Article 2.43 Terrasses](#)~~Article 2.47 Terrasses~~ et [Article 2.44 Espaces de rencontre - terrasses de jardin](#)  
~~l'Article 2.48 Espaces de rencontre~~ de la partie écrite du présent PAP QE.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

**Chapitre 2.II.4. Installations techniques ~~et antennes~~**

Article 2.34. ~~Installations techniques implantées sur le terrain même~~[Généralités](#)

---

Les installations techniques implantées sur le terrain ~~même~~, doivent [respecter](#) :

- ~~• être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction~~
- ~~• respecter~~ un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- ~~• respecter~~ une hauteur de max. ~~3,00~~[1,50](#) m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

[Une dérogation par rapport au recul peut être autorisée sous condition de respecter l'Article 2.35 « Pompes à chaleur \(PACs\) – prescriptions spéciales ».](#)

[Les installations techniques sont défendues dans le recul avant.](#)

~~Article 2.35. Installations techniques sur la façade avant~~

---

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM

et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Une pompe à chaleur (PAC) est admise sur la façade orientée vers la voie desservante sous condition de respecter l'Article 2.35 « Pompes à chaleur (PACs) – prescriptions spéciales ».

Les ~~collecteurs-panneaux~~ solaires ~~y~~ sont également admis en façade. L'installation inclinée afin d'optimiser l'orientation, est interdite. si le concept énergétique de la construction le justifie.

Mise à part les panneaux solaires, les installations techniques disposées en toiture doivent :

- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faîte
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions;
- ne pas être installé à moins de 1,90 m de la limite séparative.

---

#### Article 2.36. — Installations techniques intégrées aux constructions

---

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement :

- apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou
- disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et carports.

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installé à moins de 1,90 m de la limite séparative.

---

#### Article 2.35. — Pompes à chaleur (PACs) – prescriptions spéciales

---

Si des PAC sont planifiées sur des terrains adjacents, le recul par rapport aux limites parcellaires concernées peut être réduit à minimum 0,00 m sous les conditions cumulatives suivantes :

- Les demandes d'autorisation sont à introduire simultanément pour chaque parcelle concernée;
- Les PAC doivent être alignées, c'est-à-dire sur une même ligne perpendiculaire à la limite de la propriété concernée ;
- Le niveau de pression acoustique (nuisance sonore) des installations ne peut pas dépasser 40 dB(A) mesuré à une distance de 1,90 m de la PAC.

Les pompes à chaleur (PAC) sont admises sur la façade avant uniquement pour les constructions existantes et sous les conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre la façade avant et la limite de propriété donnant sur la voie desservante est de 4,00 m au minimum ;
- Le bâtiment auquel la PAC est rattachée ne dispose pas de recul latéral respectivement est entièrement occupé par des dépendances existantes ;
- Aucune autre solution technique n'est possible pour installer la PAC dans le recul arrière ou à l'intérieur du bâtiment. Cette impossibilité doit être certifiée par un bureau membre de l'OAI lors de la demande d'autorisation de construire.

Pour des raisons techniques, la PAC est considérée comme rattachée à la façade avant si l'écart entre la façade et la pompe à chaleur (PAC) ne dépasse pas 0,50 m.

#### Article 2.36. ~~Panneaux solaires – prescriptions spéciales~~

---

Les panneaux solaires peuvent recouvrir au maximum la totalité des toitures avec une pente minimale de 15 degrés. Elles doivent être posées parallèlement au plan de la toiture.

Sur les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 15 degrés, les panneaux solaires doivent respecter un recul par rapport au plan de façade de minimum 1,00 m et ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 1,00 m.

#### Article 2.37. ~~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.~~

~~En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.~~

#### Article 2.38. ~~Article 2.37.~~ Ascenseurs pour personnes à mobilité réduite – dérogation

---

Dans le cas d'une construction principale existante, un ascenseur pour personnes à mobilité réduite peut être autorisé dans un des reculs latéraux imposés. Ce recul peut alors être réduit à 1,00 m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente, le long de la cage d'ascenseur. La partie de la cage d'ascenseur extérieure à la construction principale, doit respecter une emprise au sol de max. 2,00 m sur 2,00 m.

Si un seul recul latéral existe, l'ascenseur pour personnes à mobilité réduite ajouté à la construction principale existante, doit être réalisé à l'arrière de cette construction, à l'intérieur de la bande de construction.

Les ascenseurs pour personnes à mobilité réduite, sont interdits à l'avant des constructions.

#### Article 2.39. ~~Article 2.38.~~ Antennes

---

Les antennes individuelles des maisons plurifamiliales, sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées :

- en toiture ou
- sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à min. leur hauteur finie, antennes comprises.

## Chapitre 2.II.5. Stationnement

### ~~Article 2.40.~~Article 2.39. Emplacements de stationnement

---

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

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour les constructions affectées au logement :

- pour les constructions unifamiliales et bifamiliales, la réalisation des emplacements de stationnement obligatoires est admise en-dehors et/ou à l'intérieur des constructions principales ou souterraines ;
- pour les constructions plurifamiliales, au moins la moitié (1/2) des emplacements de stationnement obligatoires des constructions plurifamiliales, est à aménager à l'intérieur des constructions principales ou souterraines.

Les garages hors-sols et les car-ports doivent être munis d'une toiture végétale.

Le nombre des emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité supérieure la plus proche.

### ~~Article 2.41.~~Article 2.40. Emplacements de stationnement - dérogation

---

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à l'obligation de réaliser une partie ou l'ensemble des emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, si le propriétaire démontre que :

- l'implantation de la construction ou
- la configuration du terrain

ne permet pas de les aménager sur sa propriété et en situation appropriée.

Le propriétaire doit alors s'engager à :

- soit réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 150 m par rapport au terrain où la construction doit être érigée - ces emplacements de stationnement n'étant affectés qu'à cette construction ;
- soit acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour emplacements de stationnement manquants, fixée au règlement-taxe.

## Chapitre 2.II.6. Aménagements extérieurs

### ~~Article 2.42.~~Article 2.41. Surfaces destinées à recevoir des plantations

---

Les reculs avant imposés et les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts privés et entretenus comme tels. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant de terrasses, de rampes d'accès, de chemins ou d'espaces de rencontre.

La surface scellée d'un terrain à bâtir net ne doit pas excéder 60%. Les terrains dont la construction principale est accolée de deux côtés bénéficient d'une augmentation de cette valeur de 10 %.

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales et les surfaces aménagées avec des matériaux présentant un coefficient de ruissellement de maximum 0,5 sur un lit de de sable ou gravillons, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L'aménagement en gravier des surfaces destinées aux espaces verts est interdit.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt, excepté pour le bois de chauffage.

#### ~~Article 2.43.~~Article 2.42. Plantations

---

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

#### ~~Article 2.44.~~Article 2.43. Terrasses

---

Les terrasses doivent :

- respecter une hauteur de max. 0,80 m (cote du sol fini) au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- n'être couvertes que d'une construction légère selon l'Article 2.46 Constructions légères fixes (non temporaires) de *la partie écrite du présent PAP QE*.

Les terrasses aménagées sur les parties apparentes des dalles de couverture des constructions souterraines (toits-terrasses) doivent respecter les mêmes reculs aux limites parcellaires que les constructions sur lesquelles elles sont installées.

#### ~~Article 2.45.~~Article 2.44. Espaces de rencontre - terrasses de jardin

---

Les espaces de rencontre/terrasses de jardin :

- ~~doivent respecter des-un reculs :-~~
- avant de min. 4,00 m et
  - ~~latéraux et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;~~
- doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain aménagé et
- ne peuvent être couverts que d'une construction légère selon l' ~~Article 2.45~~Article 2.49-  
« Constructions légères fixes (non temporaires) » de *la partie écrite du présent PAP QE*.

#### ~~Article 2.46.~~Article 2.45. Constructions légères fixes (non temporaires)

---

Seules les constructions légères telles que ~~les tentes~~, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, 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, à l'exception des constructions légères fixes des maisons jumelées ou en bande/rangée pour lesquelles aucun recul minimum latéral n'est pas à respecter du côté de la limite mitoyenne, 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 2.47.~~Article 2.46. Piscines de plein air enterrées et plans d'eau

---

Les piscines de plein air, enterrées ou non dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hot-tubs, les whirlpools, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé :

- doivent respecter un recul :
  - avant de min. 4,00 m et
  - latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- ne doivent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 2.45 « Constructions légères fixes (non temporaires) » Article 2.49 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE ou
- d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

---

~~Article 2.48.~~ Piscines non enterrées

---

~~Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes, doivent :-~~

- ~~• être uniquement implantées à l'arrière de la construction principale, dans la bande de construction ;~~
- ~~• respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sols et~~
- ~~• respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.~~

~~Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent :-~~

- ~~• respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé et~~
- ~~• s'inscrire dans l'emprise au sol des dépendances autres que les garages et car-ports selon l'Article 2.18 Dépendances autres que les garages et car-ports généralités de la partie écrite du présent PAP QE.~~

### TITRE 2.III. Dispositions spéciales

---

~~Article 2.49.~~Article 2.47. Murets à conserver

---

Les murets participent de manière considérable à la définition de l'environnement construit des villages. Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Les murets à conserver détruits ou en mauvais état, peuvent être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur d'origine.

Les murets à conserver peuvent exceptionnellement être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées. Le nombre et la largeur des ouvertures supplémentaires doivent être réduits au stricte minimum, tout en préservant l'aspect caractéristique du muret conformément à l'alinéa 1 du présent article.

La fermeture d'ouvertures existantes dans les murets à conserver, se fera soit avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original, soit par des matériaux différents, tels des portails ou des clôtures en métal ou en bois de composition simple et ce afin de marquer l'intervention nouvelle dans les murets à conserver.

---

~~Article 2.50.~~Article 2.48. 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.

#### **TITRE 2.IV. Dispositions transitoires**

---

~~Article 2.51.~~Article 2.49. Dispositions transitoires

---

Pour les projets de morcellements/lotissements de terrains qui ont été introduits entre le 23.08.2018 et le dépôt de la première modification du PAP-QE et dont le dossier de demande est complet, la dimension minimale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction pour les constructions unifamiliales ou bifamiliales en bande/rangée est de 5,50 m à condition que les constructions projetées s'intègrent bien dans le tissu urbain existant notamment dans les zones d'habitation unifamiliale et que les réseaux publics soient adaptés au projet.

Les projets de construction qui se rapportent aux terrains à bâtir précités bénéficient de la même disposition lors de l'autorisation de construire.