A. Dispositions générales

# Art. 1

Conformément à l’article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, « Le plan d’aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ».

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune, le plan d’aménagement particulier « quartier existant » a pour vocation de préciser le mode d’occupation et d’utilisation du sol et de définir les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

# Art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d’aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il se compose de trois titres entièrement applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant », soit:

* le titre A: Dispositions générales;
* le titre K: Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »;
* le titre L: Définitions.

Ainsi que d’un titre spécifique à chaque plan d’aménagement particulier « quartier existant », soit:

* le titre B: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – faible densité » - [QE-FD];
* le titre C: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – moyenne densité » - [QE-MD];
* le titre D: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace à caractère rural » - [QE-CR];
* le titre E: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de bâtiments et d'équipements publics » - [QE-B];
* le titre F: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – loisirs » - [QE-L];
* le titre G: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'activités 1 » - [QE-ZA1];
* le titre H: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'activités 2 » - [QE-ZA2];
* le titre I: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'activités 3 » - [QE-ZA3];
* le titre J: Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins familiaux » - [QE-JAR].

Les délimitations des différents plans d’aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E061030-78 à 80 « Quartier existant »).

# Art. 3 Portée du présent règlement

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

Le PAP QE précise le mode d’utilisation du sol défini par le plan d’aménagement général et fixe par ailleurs le degré d’utilisation du sol.

L’application de la partie réglementaire des plans d’aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux d'application prévalent.

Les plans d’aménagement particulier approuvés et maintenus d’application repris en partie graphique du PAG et non définis comme « nouveau quartier » font partie du PAP QE: pour tout ce qui n’est pas réglementé dans les dits PAP et de la présente partie écrite PAP QE, les dispositions des PAP approuvés et maintenus d’application priment.

K. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice d’autres dispositions spécifiques, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à J).

# Art. 55 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments

Les prescriptions du présent article, applicables à toutes les constructions existantes, sont valables sans préjudice d’autres dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment celles concernant les secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » et à celles concernant les « éléments protégés d’intérêt communal » définies au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général.

1. Le rehaussement d’une construction existante est admis sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous réserve des contraintes cumulées suivantes:

* Être située à l’intérieur de la bande de construction;
* Ne pas changer l’affectation;
* Ne pas dépasser la hauteur maximale réglementaire;
* Ne pas augmenter la surface d’emprise au sol de la construction existante.

1. Dans le cadre d’une réaffectation, toute transformation, y compris l’extension du gabarit d’origine d’un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.
2. La réaffectation d’un bâtiment peut être faite soit par division verticale, soit en maison plurifamiliale, et doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de maximum 7,00m.

La réaffectation d’un bâtiment en maison plurifamiliale n’est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables.

Le nombre maximum d’unités de logement est défini par bâtiment selon la zone d’affectation de base, les résidences existantes comportant un nombre supérieur de logement conservant ce droit acquis.

Le nombre de studios par maison plurifamiliale est limité à 1 (un) pour 4 (quatre) logements.

1. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d’emplacements couverts.

# Art. 56 Superstructures et infrastructures techniques

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les constructions situées au niveau des PAP-QE – ZA1, ZA2 et ZA3, qui bénéficient de règles spécifiques. Ces prescriptions s’appliquent également sans préjudice d’autres dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment celles concernant les secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » et à celles concernant les « éléments protégés d’intérêt communal » définies au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général

a. Superstructures

A l’exception des lanterneaux, des capteurs solaires ainsi que des cheminées et buses d’aération verticales, les superstructures doivent être mates et intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets; sont particulièrement visées les conduits d’aération, les cages d’ascenseur, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d’air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Leurs teintes devront être mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l’installation d’antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons avant, les terrasses avant et les espaces verts privés avant.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne collective ou parabolique par immeuble admise.

c. Panneaux solaires

Les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés en toiture et en façade, sauf pour les immeubles protégés de type « environnement construit – C » et pour les immeubles protégés d’intérêt communal de type « immeubles dignes de protection » pour lesquels une telle installation pourra être construite exclusivement en toiture.

Les panneaux solaires installés sur un versant incliné d’une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne doivent pas dépasser la toiture elle-même et doivent avoir des formes régulières. Ils seront de couleur mate.

Dans le cas d’une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00m par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,20m et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant (s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l’épaisseur. Ils seront de teinte mate et disposés par des formes régulières.

d. Éoliennes

Les éoliennes sont admises, mis à part au niveau des secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » et à celles concernant les « éléments protégés d’intérêt communal » définies au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général.

Leur hauteur ne devra pas dépasser la hauteur corniche fixé pour chaque PAP QE. Si l’éolienne est fixée sur la façade ou le pignon de la construction principale, sa hauteur ne devra pas dépasser de plus d’1,00m la hauteur de la faitière de la construction.

e. Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l’exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l’exigent, des équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, peuvent seulement être autorisés dans les reculs en dehors du gabarit de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,50m des limites de la parcelle.

# Art. 57 Toitures

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les constructions situées au niveau des PAP – B, L, ZA1, ZA2, ZA3 et J, qui bénéficient de règles spécifiques. Ces prescriptions s’appliquent également sans préjudice d’autres dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment celles concernant les secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » et à celles concernant les « éléments protégés d’intérêt communal » définies au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général.

a. Forme des toitures

Les toitures admises sont les suivantes:

* Les toitures traditionnelles à deux ou plusieurs versants avec une inclinaison comprise entre 25° et 42°;
* Les toitures à un seul versant (pentes de toiture limitée à 30° pour les dépendances, remises, garages, etc, accolés au corps principal de la construction;
* Les toitures végétalisées, conformément à l’art.69b.

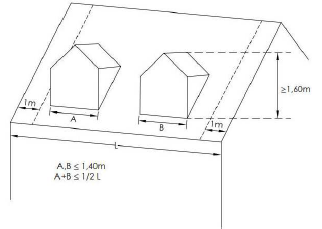
b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s’intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

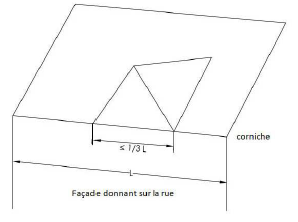
Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

La hauteur des lucarnes, mesurée depuis la pente du toit jusqu’au-dessus de la corniche de la lucarne, ne peut dépasser 1,60m et la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 3,00m. Dans le secteur environnement construit, la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,40m dans le cas où elle serait visible à partir du domaine public.

La largeur cumulée des terrasses découpées sur la façade extérieure dans le toit et des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.



La corniche ne pourra pas être interrompue sur plus de 1/3 de la largeur de la façade donnant sur la rue.



# Art. 58 Constructions en sous-sol

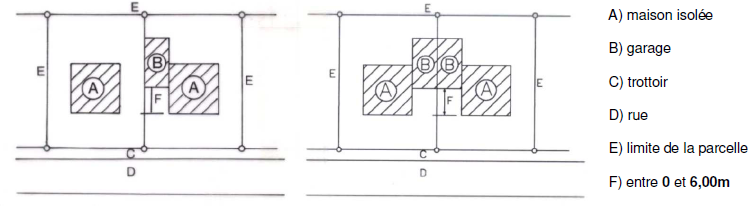
Les constructions en sous-sol sont autorisées à condition de respecter l’emprise au sol maximale de la construction hors sol spécifique définie pour chaque PAP-QE.

En zone à risque d’inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

# Art. 59 Garage et carport

Dans les cas de maisons unifamiliales isolées, les garages ou les carports individuels à usage exclusif des habitants de la propriété peuvent être autorisés dans les espaces latéraux, sur un côté seulement de la parcelle et sous les conditions suivantes:

* Ils ne peuvent en aucun cas servir à l’habitation ou à l’exercice d’une activité professionnelle;
* Ils ne dépassent pas 30 m2 de surface au sol, 3,00m de hauteur maximale mesuré à partir du sol naturel et 10,00m de profondeur ;
* Le recul par rapport à la façade principale avant de la maison ne doit pas être supérieur à 6,00m;

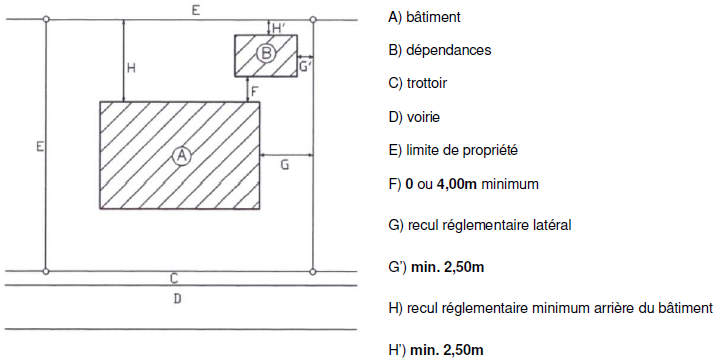


Ces garages peuvent être aménagés en souterrain. Un garage est considéré comme souterrain si les 2/3 de son volume au moins se situent en dessous du terrain naturel et si la toiture est recouverte d’une couche de terre végétale de 0,50m d’épaisseur et aménagée en surface de verdure. Une face au plus peut être entièrement visible une fois le terrain aménagé.

# Art. 60 Autres dépendances (remises, serres et abris de jardin)

Des dépendances peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle sous les conditions suivantes:

* Elles ne peuvent en aucun cas servir à l’habitation, à l’exercice d’une activité professionnelle ou au stationnement de voiture;
* Elles ne dépassent pas 30 m2 de surface au sol, 3,00m de hauteur maximale mesuré à partir du sol naturel et 10,00m de profondeur;
* L’espace libre entre la dépendance et la construction principale doit être nul ou bien de 4,00m minimum;
* Les dépendances doivent être implantées en respectant un recul de minimum 2,50m à partir des limites de propriétés voisines.



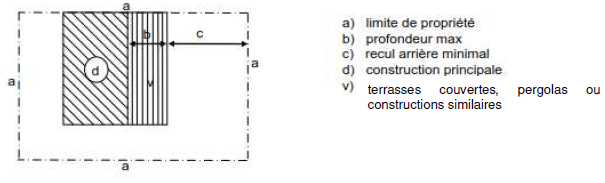
Des dépendances non habitables peuvent également être autorisées au niveau d’un des deux reculs latéraux de la parcelle sous les conditions suivantes:

* L’espace libre entre la dépendance et la limite latérale de propriété doit être de 2,00m minimum;
* Elle ne dépasse pas 20m2 de surface au sol et 3,00m de hauteur à la corniche mesuré à partir du sol naturel;
* Elle ne dépasse pas la construction principale.

# Art. 61 Terrasses couvertes, pergolas ou constructions similaires

Une terrasse couverte, pergolas ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du recul postérieur. Cette construction aura une profondeur maximale de 6,00m et sera accolée à la construction principale. La hauteur maximale est de 3,50m à partir du niveau rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin) et ne peut dépasser la corniche de la construction principale.

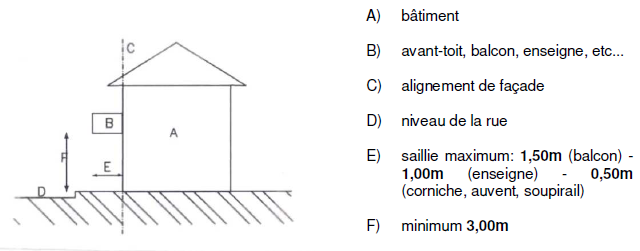
Le recul arrière devra en tout état de cause être respecté.



# Art. 62 Constructions à usage agricole

1. Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en zone mixte rurale.
2. Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à 6,00m.
3. La hauteur au faîte des constructions est limitée à 12,00m.
4. Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors-tout inférieure à 2,00m et être distants d’au moins 5,00m des terrains voisins, des voies publiques et des bâtiments servant à l’habitation.
5. Les bâtiments sont à couvrir de toiture à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre 25° et 42°.
6. Les types d’ouvertures en toiture admis sont les mêmes que ceux autorisées pour les constructions principales à l’intérieur du PAP « QE – Espace à caractère rural » les lanterneaux sont également admis.

# Art. 63 Eléments en saillie



Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons, auvents, enseignes, éclairages privés, ...

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

* Les corniches, auvents et soupiraux pourront avoir une saillie maximale de 0,50m sur l'alignement de façade;
* Les balcons pourront avoir une saillie maximale de 1,50m sur l'alignement de façade à condition que leur hauteur soit maintenue à 3,00m au moins au-dessus du niveau de la rue et qu'ils n'empiètent pas sur la voie publique. Ils doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 0,95m de hauteur;
* Les enseignes, panneaux publicitaires, éclairages privés et installations assimilables, adossées à la façade devront se trouver à au moins 2,50m au-dessus du niveau de la rue et ne pourront dépasser une saillie de 0,10m sur l'alignement de la façade. Leur surface ne peut être supérieure à 1,50 m2, cadre compris;
* Posées en porte-à-faux, les enseignes devront se trouver à au moins 3,00m au-dessus du niveau de la rue et rester à 0,50m en retrait de la bordure du trottoir et ne pas dépasser 1m par rapport au nu de la façade. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à 0,50 m2;
* La distance sur les limites latérales sera de 2,00m;
* Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00m au-dessus du niveau de la rue, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales ne pourront pas dépasser une saillie de 0,15m sur l'alignement de la façade;
* Les constructions accolées, comme par exemple les arcades, les pergolas, les cheminées et fours extérieurs peuvent être autorisées si elles s'intègrent dans la conception générale du quartier et si elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances;
* Aucun avant-corps fermé ne pourra dépasser l'alignement des zones de recul latérales et postérieures sans accord écrit entre voisins et ils ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.

Concernant les saillies mobiles:

* Les contrevents, les volets et les ventaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie carrossable à moins de se trouver à au moins 3,00m au-dessus du niveau de la rue;
* Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,50m au-dessus du niveau du trottoir et ne pas empiéter sur la voie publique.

# Art. 64 Matériaux et teintes des constructions

Les prescriptions du présent article se font sans préjudice d’autres dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment celles concernant les secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » et à celles concernant les « éléments protégés d’intérêt communal » définies au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général.

a. Façades

L'utilisation de pans de bois en façade est autorisée. Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau modifiant d'une façon notable l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour les murs et clôtures.

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.

b. Toitures

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou noire, ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge ou rouge-brune.

Un seul matériau peut être mis en oeuvre pour l'ensemble de la toiture du volume principal. Les couvertures métalliques même recouvertes de peinture ou d'un autre matériau sont interdites.

Exceptionnellement, les couvertures métalliques ou translucides peuvent être autorisées pour des constructions en annexe, s'ils ne portent pas atteinte à l'aspect des constructions environnantes et au milieu naturel.

Le cas échéant, les toitures vertes sont autorisées pour les constructions visées aux art. 59, 60, 61 et 62.

c. Murs et clôtures

Les murs et clôtures, implantés respectivement en bordure des voies publiques ou en limite de propriété ainsi que leurs teintes et matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Ces aménagements devront respecter les dimensions et implantations suivantes:

* La hauteur moyenne des murs ne peut dépasser de plus de 0,80m le niveau de la rue desservante;
* Les haies et grillages ne peuvent dépasser de plus de 1,30m le niveau de la rue desservante et 2,00m sur les limites latérales de propriétés;
* Si sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un dispositif de soutènement.

Les plantations des parcelles aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

# Art. 65 Aménagement des espaces libres

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les constructions situées au niveau des PAP – B, ZA1, ZA2 et ZA3 qui bénéficient de règles spécifiques.

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des jardins et plantations ainsi qu’à l’aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses et des dépendances.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d’être végétalisés.

Tout emplacement de stationnement est par ailleurs proscrit hors bande de construction.

Les piscines non couvertes ou munies d’une couverture amovible, doivent respecter une emprise totale maximale de 40m2 et une distance de 2,50m min par rapport aux limites de propriété.

Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de préférence de manière perméable afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales.

Les « jardins en gravier » dans les couleurs criardes sont interdits au niveau des reculs avants.

# Art. 66 Stationnement

Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques).

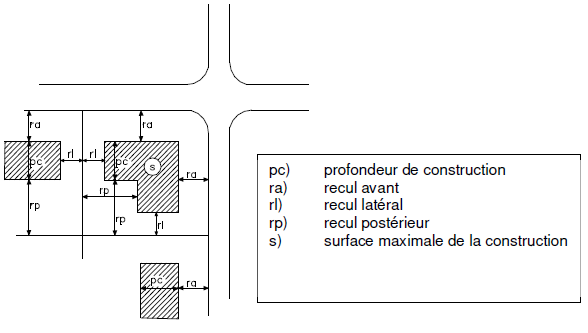
Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé sur fonds privés situés en zone à risque d’inondation.

Les stationnements ne peuvent pas être réalisées au niveau des reculs arrière. Une dérogation à cette disposition pourra être accordée pour les fonctions autres que l’habitat et dans le cas de bâtiments protégés (constructions à conserver ou gabarit à préserver). Dans ces cas, l’aménagement de places de stationnement pourra se faire dans des annexes situées à l’arrière des bâtiments si ces dernières sont également marquées comme bâtiments protégés (constructions à conserver ou gabarit à préserver).

# Art. 67 Angles de rue

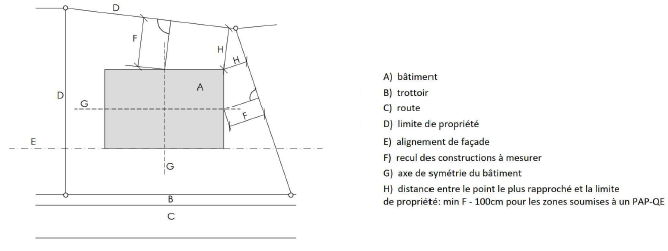
Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction isolée, sous réserve de respecter les reculs sur les limites latérales et postérieures.

Le recul avant est appliqué par rapport à chaque rue longeant l’immeuble.



# Art. 68 Reculs sur limites parcellaires obliques

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d’une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00m dans les zones soumises à un PAP QE.

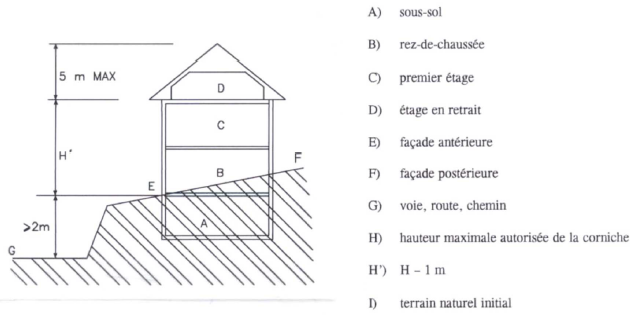


# Art. 69 Terrain à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d’application les dispositions qui suivent:

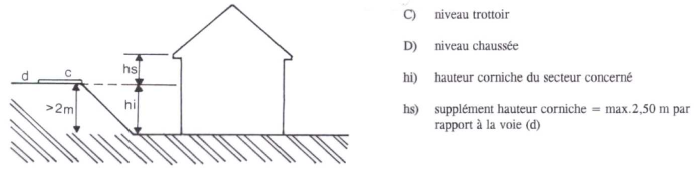
* Dans les secteurs où le terrain naturel forme un dénivellement supérieur ou égal à deux mètres et/ou à 45° de pente en contre-haut de la route, la hauteur de la corniche est mesurée dès le terrain naturel dans sa configuration d'origine au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Alors, la hauteur à la corniche autorisée correspondra à la hauteur à la corniche du secteur concerné moins 1,00m.



* Dans les secteurs où le terrain naturel forme un dénivellement supérieur ou égal à deux mètre et/ou à 45° de pente en contrebas de la route, la hauteur à la corniche est mesurée dès le terrain naturel dans sa configuration d’origine au milieu de la façade sise sur l’alignement.

Un dépassement de la hauteur maximum à la corniche définie pour la zone concernée est admis sous réserve que ce dépassement soit au maximum de 2,50m mesurés par rapport au niveau de la voie publique.



# Art. 70 Crèches et structures d’accueil pour enfants

Dans les PAP QE "zones de bâtiments et d’équipements publics », les crèches et structures d’accueil pour enfants doivent obligatoirement être dirigées par une entité publique.

Dans les PAP QE « faible densité », « moyenne densité », « espace à caractère rural » et « zone d’activités 1 et 2 » où ces structures sont permises, ces dernières peuvent être dirigées par une entité privée.

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les maisons isolées. Dans les zones de bâtiments et d’équipements publics et les zones d’activités, ces structures sont autorisables également dans des constructions accolées.

L’espace libre privatif de ces établissements doit être situé sur les fonds propres, et être directement accessible.

# Art. 71 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d’ordre urbanistique, technique ou de sécurité, sous réserve de ne léser aucun intérêt légitime. Toute demande de dérogation doit être motivée et accompagnée d’un justificatif.

Ainsi, des dérogations pourront être acceptées:

* En vue de faciliter une démarche écologique et respectueuse de l’environnement;
* Pour les besoins d’utilisation d’énergies renouvelables;
* En cas d’assainissement énergétique, sous réserve que l’isolation extérieure du bâtiment n’empiète pas sur le domaine public;
* En cas de reconstruction d’un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est possible, sous réserve de ne pas changer l’affectation;
* Pour d’autres raisons urbanistiques et topographiques,.: pour garantir la réalisation d’un raccord harmonieux d’une nouvelle construction ou d’une partie d’une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d’une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés;
* Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement;
* Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale;
* Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l’emprise au sol et que l’affectation soit inchangée;
* Dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d’éviter l’apparition de dents creuses et de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul;
* Pour toute autre raison d’ordre urbanistique, technique ou de sécurité, ainsi que pour les constructions destinées aux bâtiments publics, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement;
* Dans le cadre de la destruction d’une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre pourra autoriser une reconstruction à l’identique en termes de gabarit.

L. Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit:

**1. Alignement de voirie**

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net. 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.

**2. Alignement obligatoire**

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

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

**3. Auvent**

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d’une ouverture, d’un portail, d’un panneau d’information ou d’une construction similaire.

**4. Avant-toit**

Toit en saillie sur la façade.

**5. Avant-corps**

Elément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade.

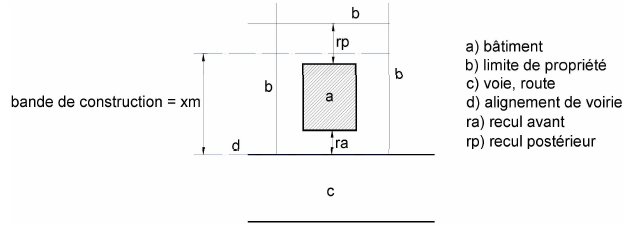
Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1,50m.

**6. Balcon**

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

**7. Bande de construction**

Bande constructible théorique mesurée à partir de l’alignement de voirie.



**8. Clôture**

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées (par exemple barrières, enceintes, enclos et grilles),
* les clôtures massives ou opaques (par exemple murets et murs),
* les clôtures végétales (par exemple haies).

**9. Comble**

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d’un bâtiment.

**10. Construction**

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu’il soit hors sol ou enterré.

**11. Construction principale**

Construction accueillant la fonction principale dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds.

**12. Construction légère**

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola ou autre.

**13. Construction en sous-sol**

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

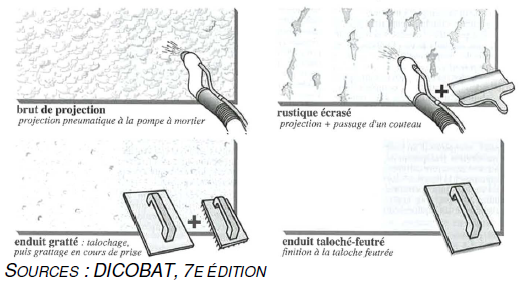
**14. Décrochement de façade**

Saillie ou retrait d’une partie de façade par rapport au plan de la façade.

**15. 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 carports.

**16. Enduits de parement hydrauliques**



**17. Ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable, même si érigés sur plusieurs parcelles. Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti de ferme, constitué par le corps de logis et les volumes d’usage agricole. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène et d’une composition d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d’un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s’applique pas individuellement à chaque élément composant l’ensemble bâti, mais bien globalement à tout l’ensemble bâti.

**18. Gabarit**

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Gabarit existant: forme et dimensions d’un bâtiment existant.

**19. Hauteur à la corniche**

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.

**20. Hauteur à l’acrotère**

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.

**21. Installation**

Petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d’extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

**22. Installation légère (mobilier urbain)**

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants: abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

**23. Logement**

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.

**24. Logement de type collectif**

Toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

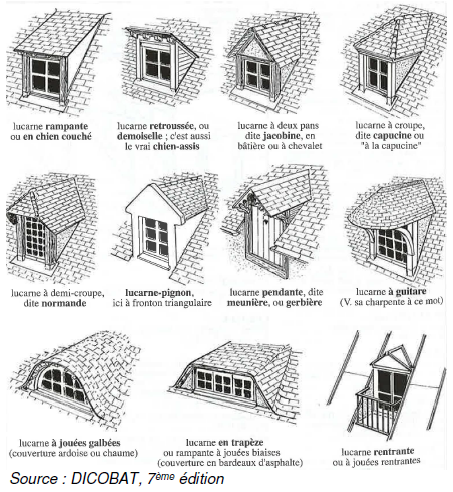
**25. Logement intégré**

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.

**26. Loggia**

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

**27. Lucarnes**



**28. Maison en bande**

Toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**29. Maison jumelée**

Toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum deux maisons accolées.

**30. Maison plurifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**31. Maison unifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**32. Modénature**

Proportions et disposition de l’ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d’architecture qui caractérisent une façade.

**33. Niveau plein**

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.

**34. Niveau souterrain ou niveau en sous-sol**

Tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**35. Nombre de niveaux**

Nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent.

**36. Perméabilité**

Propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

A titre d’exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants: gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

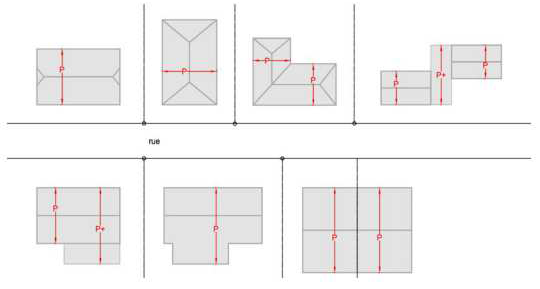
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

**37. Profondeur de construction**

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.

P = Profondeur de construction

P+ = Profondeur de construction augmentée (terrain à forte pente, dépendance accolée au bâtiment, véranda ou verrière)



**38. Réaffectation/changement d’affectation ou de destination**

Changement d’usage ou de fonction de tout ou partie d’immeuble, y compris la transformation d’un immeuble d’habitation unifamilial en immeuble d’habitation de trois logements ou plus.

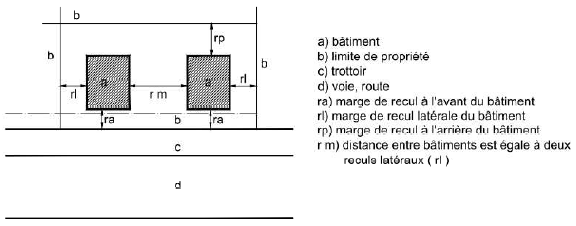
**39. Reconstruction**

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**40. Recul sur les limites de propriété**

Distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre, 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.

Sauf autres dispositions, la distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



**41. Réhabilitation**

Travaux de rénovation visant l’amélioration générale ou la mise en conformité d’un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

**42. 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.

**43. Restauration**

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d’une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l’état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et/ou de reconstruction dès lors qu’ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

**44. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**45. Saillie sur les alignements de façade**

Élément, corps d’ouvrage, membre d’architecture qui dépasse du plan de référence d’une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l’alignement d’une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l’alignement principal.

**46. Salubrité**

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu’il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

**47. Surface d’emprise au sol**

Surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d’emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d’accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**48. Surface hors oeuvre**

Surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l’isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**49. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d’appliquer les critères suivants:

a. Hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l’immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d’escalier et les cages d’ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d’ouverture sur l’extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s’exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d’ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 15 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**50. Terrain à forte pente**

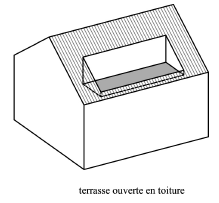
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40,00m de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40,00m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 12%.

**51. Terrain naturel/niveau naturel du terrain**

Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d’assainissement ou d’aménagement extérieur.

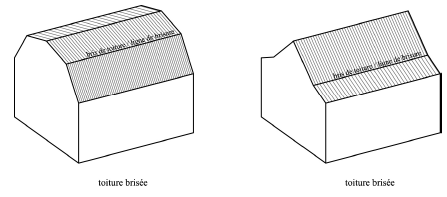
**52. Terrasse ouverte en toiture**

Terrasse que l’on aménage au niveau des combles en lieu et place d’une partie de la toiture, sans rehaussement de celle-ci.



**53. Toiture brisée/bris de toiture ou ligne de brisure**

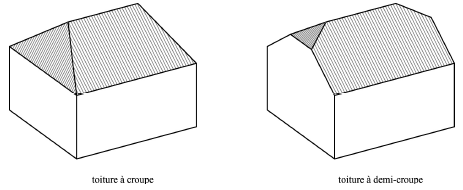
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



**54. Toiture à croupe/toiture à demi-croupe**

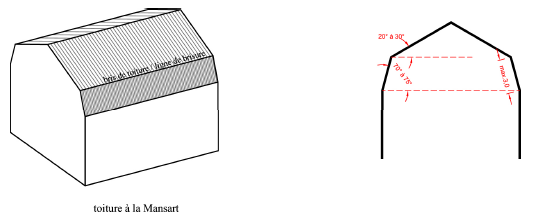
Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe: croupe d’une toiture dont l’égout descend nettement moins bas que l’égout des pans de toiture.



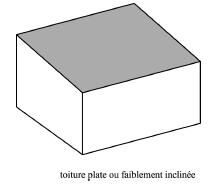
**55. Toiture à la Mansart**

Toiture brisée dont l’élément inférieur est constitué d’une oblique ne dépassant pas une longueur de 3,00m, inclinée entre 70° et 75° à partir d’une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l’élément supérieur est constitué d’une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu’au niveau du faîte.



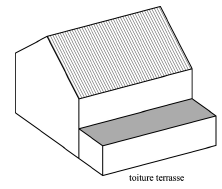
**56. Toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**57. Toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**58. Transformation**

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d’un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d’agrandissement ni d’élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

**59. Verrière**

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,50m.

**60. Voie desservante**

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.