Les plans d’aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d’aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Boulaide comprennent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique (plan n°0620\_pap-qe) sert uniquement à localiser les différents PAP « quartiers existants ».

# Art. 1 Structure du présent règlement

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

Il est reparti comme suit :

* Titre I: Dispositions générales (applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »),
* Titre II: Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »,
* Titre III: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
* Titre IV: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
* Titre V: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »,
* Titre VI: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – loisirs »,
* Titre VII: Définitions (applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »).

# Art. 2 Portée du présent règlement

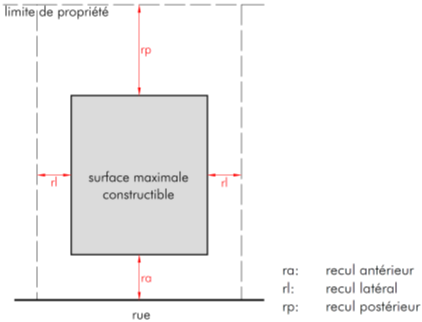
Les dispositions du présent règlement s’appliquent à tous actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Le mode d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement général, le degré d’utilisation du sol est précisé par le plan d’aménagement particulier.

L’application de la partie réglementaire des plans d’aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

# Art. 3 Éléments en retrait ou en saillie

A l’exception des constructions situées en secteur protégé de type environnement construit, toute saillie et tout retrait est autorisé à l’intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs.

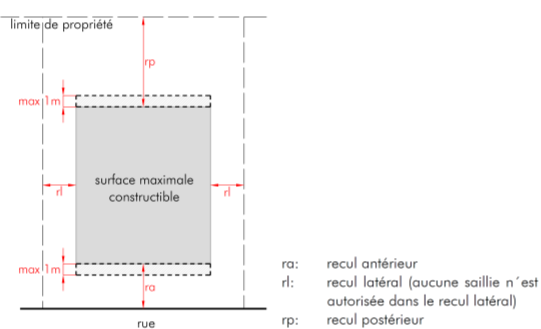


En secteur protégé de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits en façade principale.

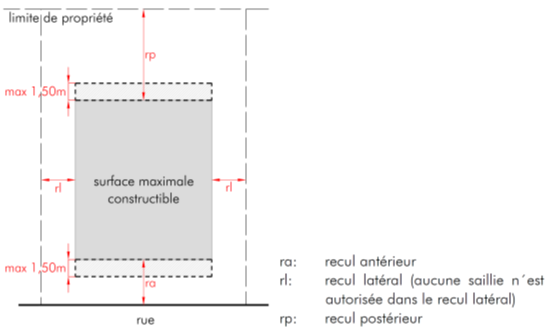
Exception faite des toitures, avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes:

* les avant-corps fermés ne pourront dépasser de plus de 1m la limite de la surface maximale constructible;
* leur surface ne pourra pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade concernée;



* les balcons ne pourront dépasser de plus de 1,50m la limite de la surface maximale constructible;
* leur largeur ne pourra pas dépasser la moitié de la largeur de la façade concernée.



# Art. 4 Superstructures et infrastructures techniques

1. Superstructures

A l’exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

1. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l’emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L’installation en façade sur rue n’est admise que s’il est prouvé qu’elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s’apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

L’installation d’un seul système d’antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

A l’exception des constructions situées en secteur protégé de type environnement construit, l’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et/ou en façade.

En zone de secteur protégé de type environnement construit l’installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est seulement autorisée en toiture, ceci, en principe, exclusivement pour les besoins propres de la construction voire de l’ensemble bâti.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il est admis d’augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures de pente inférieure à 20°.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l’harmonie de la façade respective, voire de l’ensemble bâti.

Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations de construction existante, l’installation de capteurs solaires est recommandée.

# Art. 5 Isolation thermique

Afin de garantir l’isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs, sans toutefois empiéter sur la propriété voisine. Le dépassement maximal autorisé pour la couche isolante et le parachèvement est de 30cm.

# Art. 6 Matériaux et teintes des constructions

1. Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d’un échantillon soumis au service compétent communal avant la réalisation des travaux.
2. Pour les opérations de transformations ou rénovations des bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent s’intégrer au patrimoine bâti existant.
3. Façades

La façade principale d’une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu’au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d’apparence mate sont admis.

Sont interdits:

* les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien »;
* les parements de briques et de carrelages;
* tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l’environnement direct.

Au maximum, deux teintes de façade différentes par façade, socle non compris, sont autorisées par bâtiment.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Les murs d’attente des constructions érigés en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

1. Toitures

Constructions en secteur protégé de type environnement construit:

Pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement bâti, l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle est obligatoire.

Constructions hors secteur protégé de type environnement construit:

* Toitures à 2 pentes:

Pour les toitures à 2 pentes est autorisé: l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, l’usage de matériaux d’aspect similaire, de tuiles de teinte mate et de couleur sombre (anthracite, brun foncé) et de zinc prépatiné. Les toitures doivent être de ton mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

* Toitures à pente unique:

Pour les toitures à pente unique, l’utilisation de zinc prépatiné est recommandée. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

* Toitures plates:

Les toitures végétalisées sont recommandées.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les matériaux / teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

# Art. 7 Esthétique des constructions

Les façades principales d’une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu’au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d’effet sur les verrières ou vérandas projetées.

Les fenêtres rondes sont interdites.

# Art. 8 Travaux de terrassement / murs de soutènement

1. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s’ils risquent de gêner le voisinage ou l’aspect du quartier ou du site.
2. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Un ajustement harmonieux entre terrains voisins est obligatoire.
3. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.
4. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50m dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans préjudice d’autres dispositions d’ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.
5. Le type, la hauteur et l’implantation des murs de soutènement doivent s’accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.

# Art. 9 Clôtures et murs

1. Sans préjudice d’autres dispositions administratives ou réglementaires, les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.
2. Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d’apparence neutre et s’accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.
3. Seuls sont admis les types de clôtures/murs suivants:
   * les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain naturel;
   * les haies vives ou taillées constituées de préférence d’essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel;
   * les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain naturel ; Ils peuvent être rehaussés d’une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,50m;
   * les écrans brise-vue sur la limite entre domaines privés, dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel et dont la profondeur est limitée à 6m.

# Art. 10 Stationnement et accès

1. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (en tant que dépendance ou à l’intérieur de la construction principale), soit sous forme de carports (dépendances) soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
2. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
3. 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).

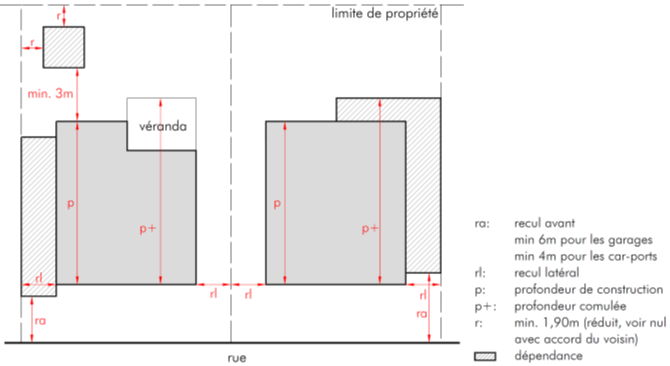
Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone REC ».

# Art. 11 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances et des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d’espace vert.

# Art. 12 Dépendances

1. Pour les dépendances accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.
2. La construction de dépendances est admise dans l’un des deux reculs latéraux réglementaires moyennant un accord notarié entre voisins concernés.



1. Les dépendances situées à l’arrière des constructions respecteront une distance minimale de 3m par rapport au nu de la façade de la construction principale, ils sont en plus soumis aux prescriptions suivantes:

* les dépendances d’une surface au sol inférieure à 16m2 sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1,00m par rapport aux limites latérales et postérieures. Ce recul peut être réduit voire nul sous réserve d’un accord notarié entre voisins.
* Les dépendances d’une surface supérieure à 16m2 sont autorisées à l’arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 5m par rapport à la limite postérieure. Le recul latéral de 3m est à respecter.

1. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.
2. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3m;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 3,50m;
* la hauteur maximale hors tout d’une dépendance à toit plat est fixée à 3m.

1. Les garages auront un recul minimum par rapport à l’alignement de voirie de 6m sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie.
2. Les car-ports auront un recul minimum par rapport à l’alignement de la voirie de 1,50m sans préjudice des conditions fixées dans le cadre de la permission de voirie.
3. Les piscines couvertes ou non sont à considérer comme dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

# Art. 13 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées à l’intérieur de la surface maximale constructible pour constructions hors sol.

Elles peuvent dépasser l’emprise des constructions hors sol sous réserve de:

* maintenir un recul minimal de 3m sur les limites de propriété;
* se situer à 0,30 m au minimum en-dessous du niveau du terrain aménagé;
* respecter la profondeur maximale pour constructions en sous-sol définie par zone.

# Art. 14 Angles de rue

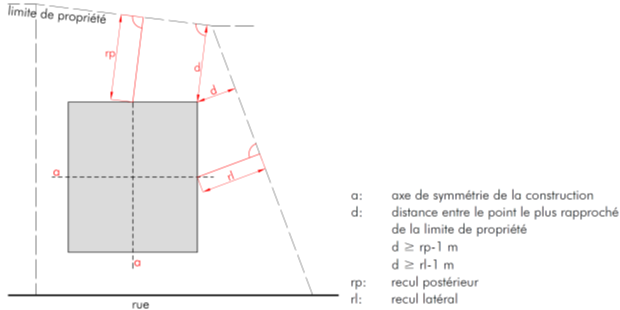
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété.

Au moins l’un des autres reculs sur les limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur.

Le recul restant est considéré comme recul latéral.

# Art. 15 Façades obliques

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1m.

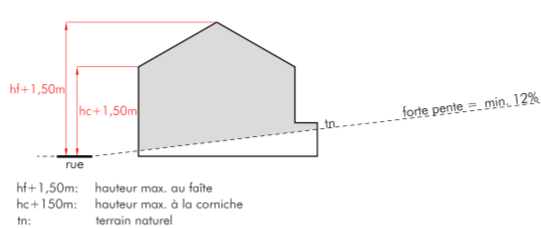


# Art. 16 Terrains à forte pente

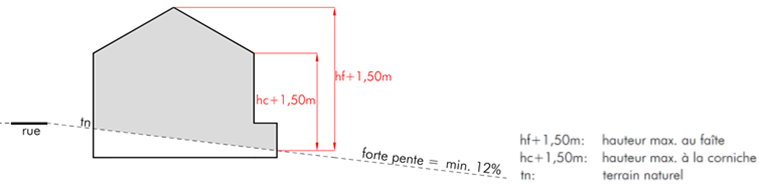
Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, dont la pente moyenne de la bande de construction, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12%.

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

* Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l’acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1,50m au maximum.



* Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l’acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1,50m au maximum.



Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte pente la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

# Art. 17 Dispositions dérogatoires

1. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
2. Dans le cas d’une transformation ou d’un agrandissement d’une construction existante autorisée avant l’entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l’objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
3. La construction de dépendances conformément à l’Art. 11 du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle/les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
4. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l’assainissement énergétique de constructions existantes.

Définitions

Les définitions reprises au niveau du présent document comprennent non seulement la terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Boulaide mais également les définitions des règlements grand-ducaux concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

**1. alignement de voirie :**

La limite entre la voie de desserte et les terrains à bâtir net.

**2. auvent/avant-toit**

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. Avant-toit en saillie sur la façade.

**3. 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.

**4. car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**5. 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 ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
* Les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs),
* Les clôtures végétales (par ex. haies).

**6. coefficient de scellement du sol**

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**7. comble**

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

**8. construction**

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

**9. construction en sous-sol**

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterrée ou enterrée à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

**10. construction principale**

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l’exercice d’une activité professionnelle.

**11. constructions à usage exclusivement agricole**

Toute construction telle qu’une étable, une écurie, un hangar ou un silo.

**12. décrochement de façade**

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

**13. dépendance**

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment, les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**14. 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.

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.

Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti d’une ferme. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

**15. faîte/faîtage**

Ligne d’intersection des deux versants d’une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d’une toiture à une pente.

**16. gabarit**

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

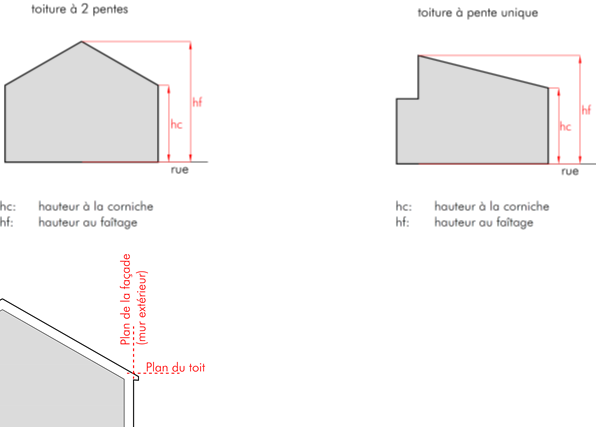
Gabarit existant: forme et dimensions d’un bâtiment existant.

**17. habitation**

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

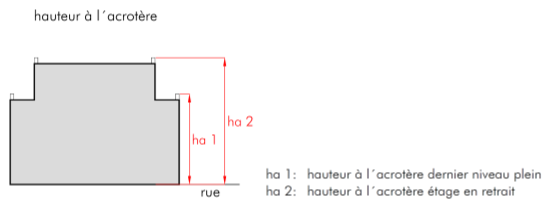
**18. hauteur à la corniche**

Différence d’altitude entre l’axe de la voie de desserte 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 de desserte et perpendiculairement à l’axe de la voie de desserte. 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.



**19. hauteur à l’acrotère**

Différence d’altitude entre l’axe de la voie de desserte 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 de desserte et perpendiculairement à l’axe de la voie de desserte. 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.



**20. 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.

**21. 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.

**22. logement intégré**

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.

**23. 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.

**24. maison bi-familiale**

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

**25. maison en bande**

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

**26. maison jumelée**

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

**27. maison plurifamiliale**

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

**28. maison unifamiliale**

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

**29. mobilier urbain**

Sous la dénomination « mobilier urbain » sont compris les petits équipements suivants: abribus, poubelles, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

**30. 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.

**31. niveau naturel du terrain**

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

**32. niveau souterrain ou niveau en sous-sol**

Tout niveau entièrement enterré ou au minimum à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

**33. 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. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau entièrement enterré ou au minimum à la moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**34. perméabilité**

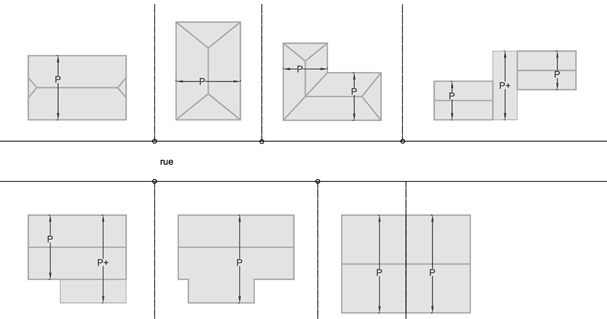
Propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

A titre d’exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 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.

**35. 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.



**36. 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 deux logements ou plus.

**37. reconstruction**

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**38. 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.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Pour les car-ports le recul est mesuré par rapport à l’élément le plus proche de la limite du lot ou de la parcelle.

**39. 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.

**40. rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**41. saillie sur les alignements de façade**

Elément, 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.

**42. surface construite brute**

Surface hors œuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**43. surface scellée**

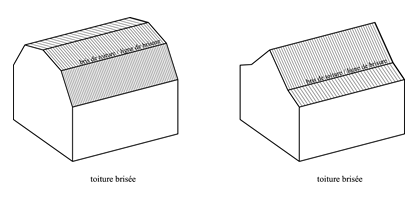
Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d’accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l’eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est calculé en fonction de leur perméabilité.

**44. toiture brisée/bris de toiture ou ligne de brisure**

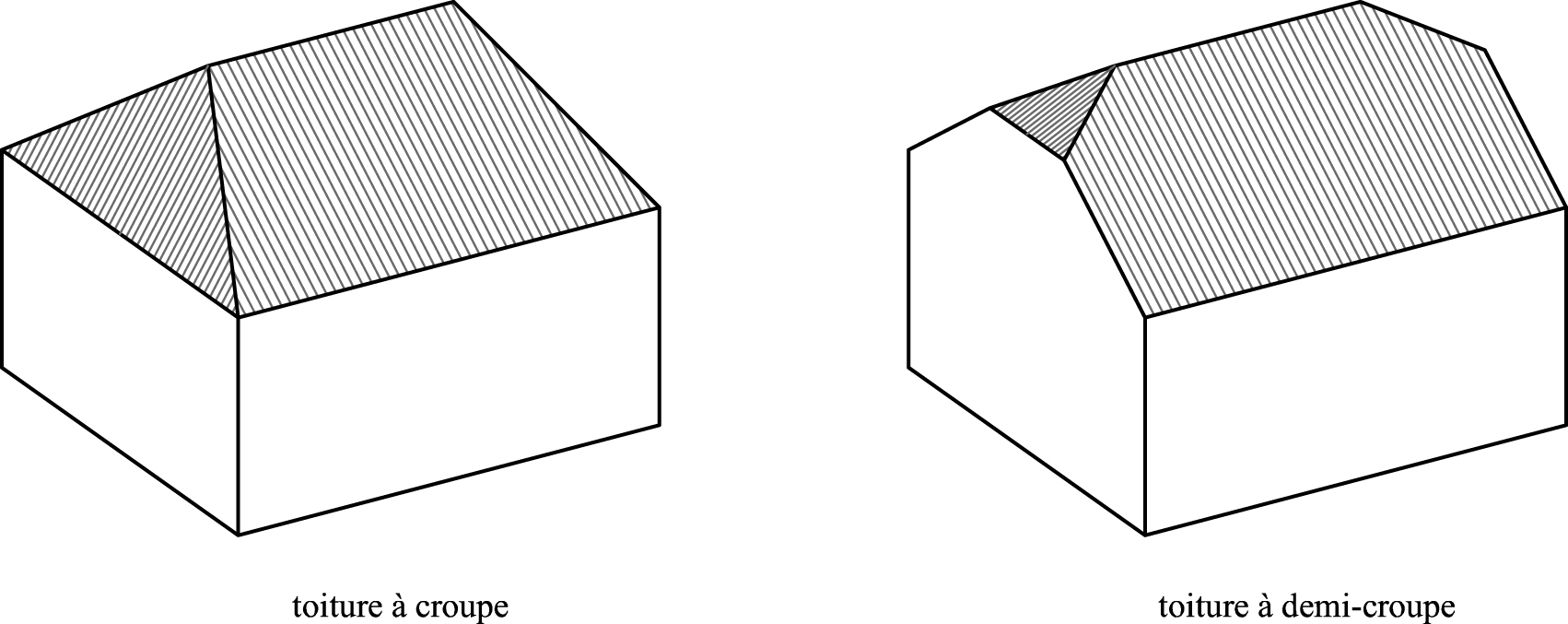
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



**45. toiture à croupe/toiture à demi-croupe**

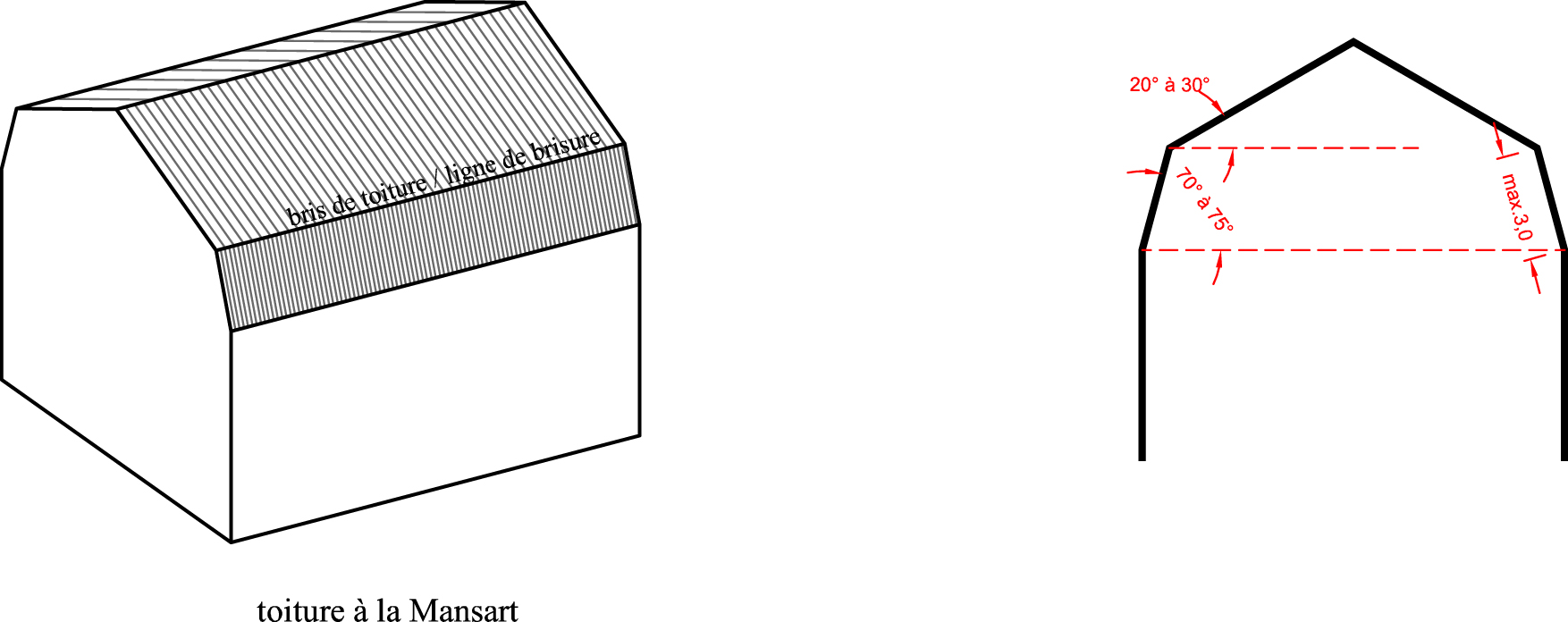
Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



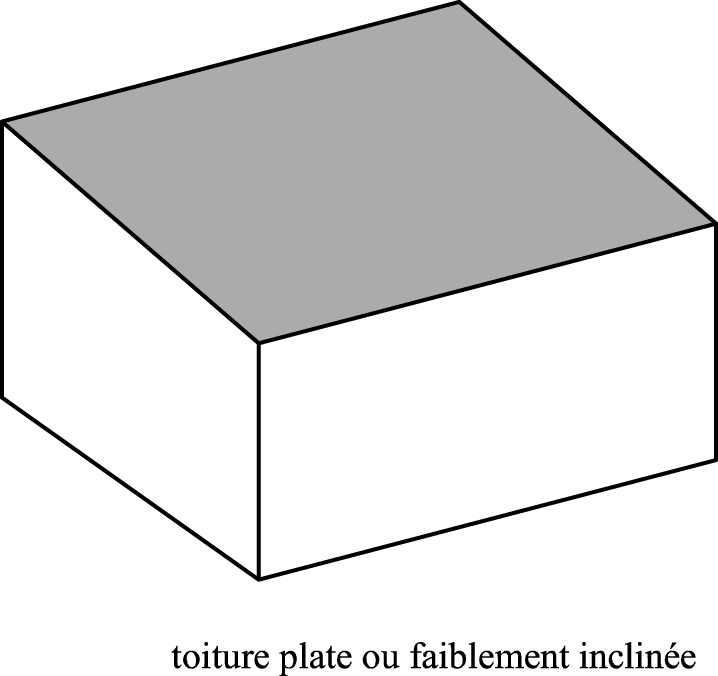
**46. toiture à la Mansart**

Toiture brisée dont l’élément inférieur est constitué d’une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, 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.



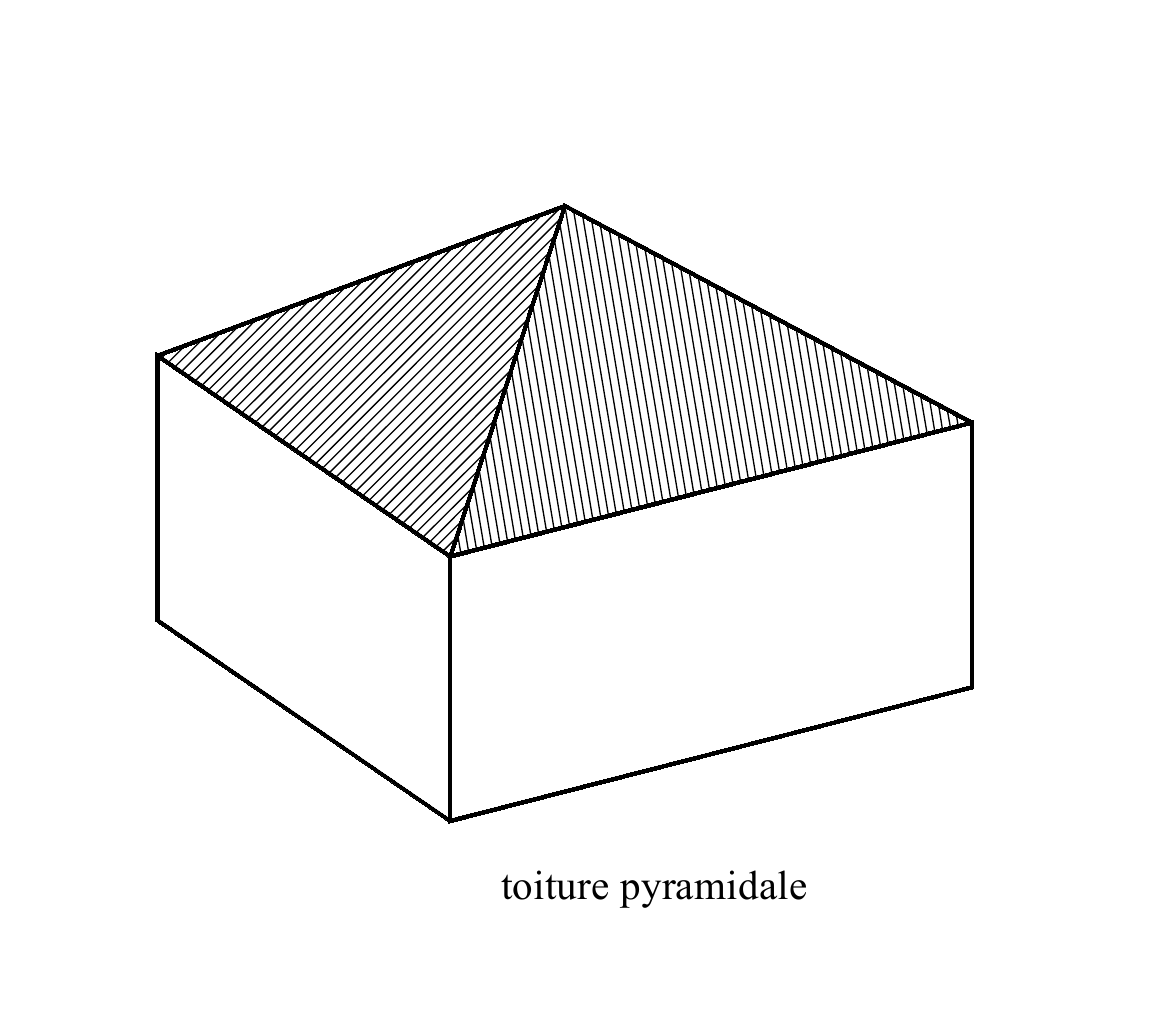
**47. toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



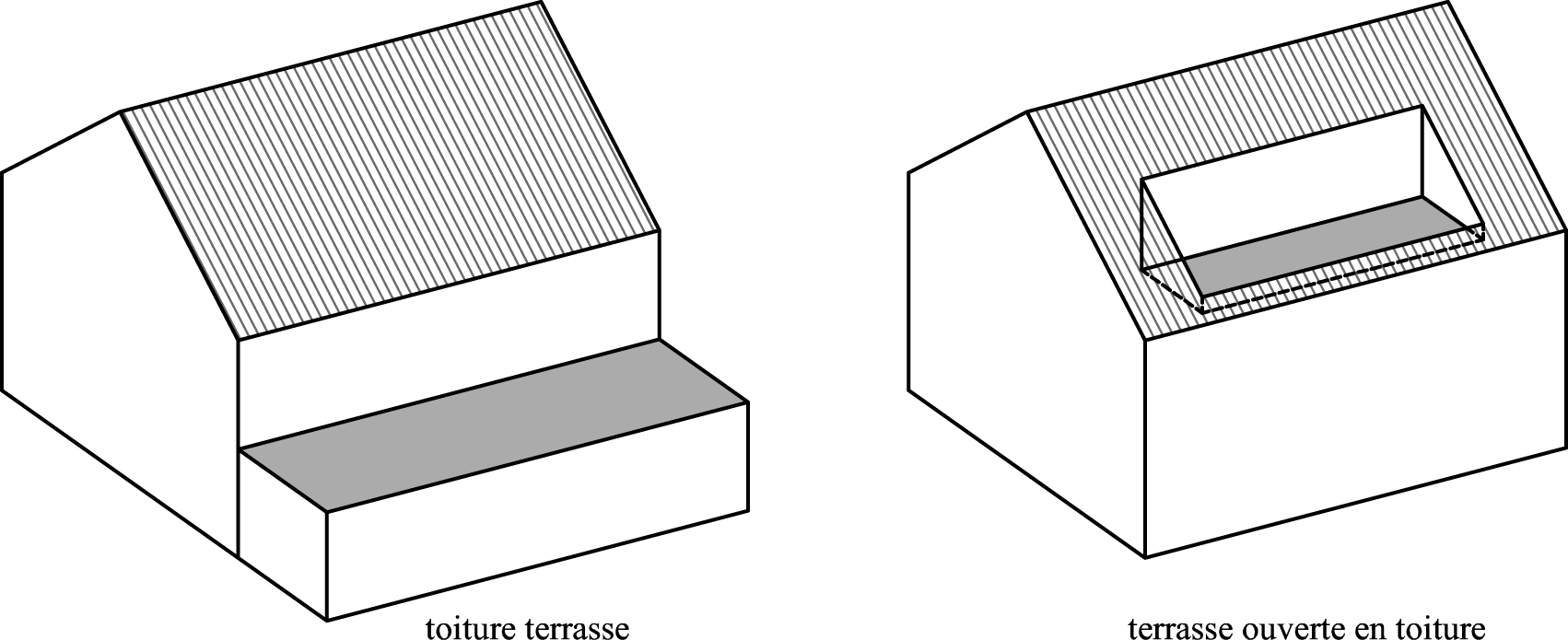
**48 toiture pyramidale**

Toiture à 3 ou plus de pentes se réunissant en une seule pointe.



**49. toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**50. transformation de bâtiment**

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.

**51. véranda ou jardin d’hiver**

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. Il peut s’agir d’un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

**52. 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.