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 à l’article 4 (2) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 » doit par ailleurs « tenir compte des 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 L: Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »,
* le titre M: Définitions,

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

* le titre B: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – vieille ville »,
* le titre C: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel 1 »,
* le titre D: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel 2 »,
* le titre E: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel 3 »,
* le titre F: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’équipements »,
* le titre G: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs et tourisme »,
* le titre H: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’activités économiques »,
* le titre I: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone militaire »,
* le titre J: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale,
* le titre K: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – gare »

# Art. 3 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 et le degré d’utilisation du sol est quant à lui 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.

L. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Sans préjudice d’autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à H et J à K). Les règles énoncées ci-après ne s’appliquent pas au point I – quartier existant « zone militaire ».

# Art. 95 Matériaux et teintes de construction

1. Cet article est applicable sans préjudice d’autres dispositions du présent règlement.
2. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d’un échantillon soumis au service technique communal lors de l’introduction du dossier de demande d’autorisation ainsi que de plans de façade.

Sont interdits:

* les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants,
* tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l’environnement direct.

Pour les opérations de transformation ou rénovation des bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent être choisis et mis en oeuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.

1. Façades

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d’apparence mate sont admis dans les cas suivants:

* sur 30% maximum de la surface totale des façades, excepté pour le QE-Zone spéciale pour lequel cette proportion peut atteindre 80% au maximum,
* pour les dépendances.

Au maximum, deux teintes de façade différentes 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 érigées 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.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de 0m50, système de fixation du support inclus.

1. Toitures

Un seul matériau sombre et mat est admis pour l’ensemble de la construction principale.

L’usage de l’ardoise naturelle peut être imposé par le bourgmestre, à l’exception du plan d’aménagement particulier « Quartier existant - vieille ville » où l’usage d’ardoise naturelle est obligatoire. Dans les autres quartiers existants, l’usage de matériaux d’aspect similaire ou de tuiles plates est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir. Les toitures en cuivre et en zinc sont autorisées.

Les toits de chaume sont interdits.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

# Art. 96 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

A moins que la qualité de réception en soit altérée, 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. Ils doivent être de teinte mate et s’apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture ou encore sur mur pignon aveugle.

Les capteurs et panneaux doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf:

* si celles-ci se révèlent techniquement impossibles,
* dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°.

Si le niveau de performance énergétique requis n’est pas atteint, il est admis de déroger aux présentes prescriptions.

# Art. 97 Ouvertures en toiture

1. Sont admis les types d’ouverture en toiture suivants:

* Tabatières et autres baies dans le plan de toiture,
* Lucarne à toiture plate,
* Lucarne à deux pans, dite jacobine,
* Lucarne à croupe, dite capucine, lucarne pendante, dite meunière,
* Lucarne pignon.

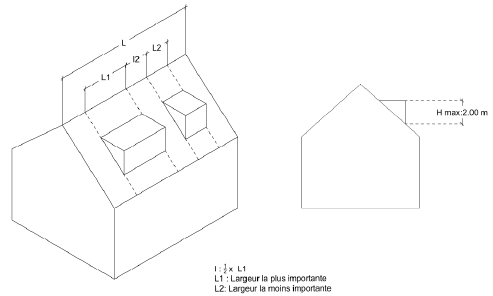
Sont admis en toiture et uniquement sur le côté postérieur des constructions sous réserve de ne pas être visible du domaine public:

* Lucarne rampante,
* Terrasse ouverte en toiture.

1. Les ouvertures en toiture peuvent être placées à l’aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l’avant-toit et à 1m de recul sur les limites latérales (rives de toiture), les arêtes et les noues d’une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 3m50; leur largeur additionnée ne peut dépasser 60% de la largeur de la façade. Une interruption minimale entre deux lucarnes, équivalente à la moitié de la largeur de la lucarne la plus grande, est à respecter.

La hauteur de chaque lucarne est limitée à 2m.



1. Les terrasses de toit ne peuvent excéder une largeur de 3m.

Les ouvertures en toiture peuvent être placées à l’aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l’avant-toit et à 1m de recul sur les limites latérales (rives de toiture), les arêtes et les noues d’une toiture surélevée.



# Art. 98 Éléments en retrait ou en saillie

1. En général sont admis les éléments en saillie et en retrait dès lors qu’ils respectent les reculs minimums sur limites prescrits et qu’ils s’inscrivent dans l’emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant.

De plus sont d’application les restrictions suivantes:

* les vérandas ou jardin d’hiver sont autorisées sur un niveau et uniquement en façade postérieure et latérale; elles ont une saillie maximale de 4m,
* les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public ; ils sont autorisés sur les façades latérales et avant sous réserve de présenter une saillie maximale de 1,50m; en façade postérieure ils doivent présenter une saillie maximale de 2,50m,
* les auvents présentent une saillie maximale de 2,50m,
* les surfaces closes sur rue présentent une saillie inférieure à 1,20m et une surface inférieure ou égale au dixième de la surface de la façade. Elles doivent respecter les reculs minimums prescrits sur limites et doivent s’inscrire dans l’emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant.
* les entrées principales en retrait donnant sur rue ont une largeur maximale de 2m,
* les surfaces non closes en retrait, sans que ces parties en retrait ne dépassent un maximum de 25% de la surface de la façade concernée.

1. Pour toutes façades des bâtiments protégés sont en outre prévues les restrictions suivantes:

* les marquises et auvents présentent une saillie maximale de 1m20 pour autant que la saillie surplombe le domaine privé,
* les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de 0m70,
* les entrées en retrait ont une largeur maximale de 2m, tout autre élément en retrait étant interdit,
* les balcons et surfaces closes en saillie sont interdits.

# Art. 99 Aménagement des espaces libres

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

Des dérogations sont admises pour les aménagements réalisés en pente, tels que rampes d’accès, chemins et voies d’accès.

1. Dans les espaces situés au-delà de la bande de construction, y compris ceux classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux », toute construction est interdite à l’exception des abris de jardin, constructions légères, piscines non couvertes, piscines naturelles, étangs, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot ou parcelle individuelle:

* il ne peut être érigé qu’un seul abri de jardin et une seule serre,
* la hauteur hors tout des abris de jardins, constructions légères, piscines non couvertes, piscines naturelles, et étangs est limitée à 3m par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant, l’emprise au sol totale cumulée des abris de jardins et constructions légères est limitée à 32m2,
* pour les abris de jardin et/ou construction légère, le recul sur toute limite de propriété est de 1m minimum,
* l’emprise au sol maximale des piscines, étangs est limitée à 40m2 et doit se faire dans les reculs latéraux ou postérieurs tout en respectant une distance de 2,0m minimum par rapport à la limite de propriété,
* le coefficient de scellement du sol maximal est fixé à 0,2, à l’exception du PAP « quartier existant – vieille ville » pour lequel le coefficient de scellement du sol maximal est fixé à 1,0.

1. Les constructions principales en seconde position sont interdites.

# Art. 100 Déblais et remblais

1. Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente.
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.
3. Toutes les modifications apportées au niveau naturel de terrain à bâtir sont soumises à l’autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

# Art. 101 Murs et clôtures

1. Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit:

Seuls sont admis les types de clôture suivants:

* les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,20m,
* les haies vives ou taillées constituées principalement d’essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.

Des clôtures d’une hauteur supérieure à 1,20m peuvent par ailleurs être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d’autres dispositions d’ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

1. Les écrans brise-vue sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit:

* situés à l’arrière de la construction et attenants à celle-ci,
* hauteur maximale de 2m sur une profondeur de 4m maximum,
* matériaux autorisés: haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

1. Les murs de clôture sont proscrits.

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m. Ils peuvent être rehaussés d’une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,20m.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôture pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d’autres dispositions d’ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

1. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m50.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1m50, 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.

# Art. 102 Stationnement

1. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé que le bâtiment concerné. En cas d’impossibilité d’aménagement des emplacements de stationnement, les autorités communales peuvent accepter des dérogations aux présentes dispositions. Une compensation sera demandée moyennant le paiement d’une taxe définie par règlement communal.
2. 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 dans les situations suivantes:

* en zone à risque d’inondation,
* dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone REC ».

L’utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est interdite.

# Art. 103 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 un des autres reculs sur limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur.

Le recul restant est considéré comme recul latéral.

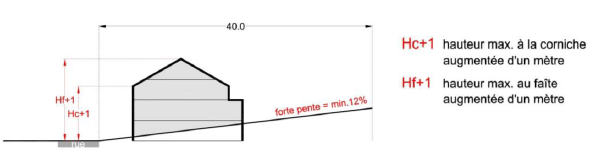
# Art. 104 Reculs sur limites parcellaires obliques

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, perpendiculaire à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1m maximum.

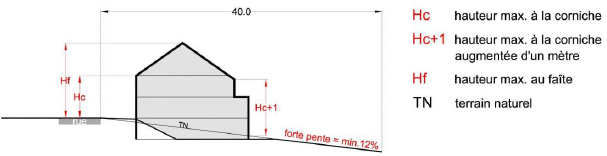
# Art. 105 Terrain à forte pente

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

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



* Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1m au maximum.
* En dérogation à la prescription précédente, pour les constructions situées le long de la rue Clairefontaine, côté Sûre, à partir de, et y inclus la parcelle 2841/6667 jusqu’à et y inclus la parcelle 2711/7113, en direction de Bettendorf, la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 3m au maximum.



# Art. 106 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. Les dispositions dérogatoires ne concernent pas les travaux portant sur une reconstruction ou une transformation majeure d’un bâtiment existant, y compris les changements d’affectation.
2. A titre exceptionnel, les autorités communales peuvent 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, pour autant cependant que ne soit lésé aucun intérêt légitime ou dans le but de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes.

M. Définitions

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

**1. Accord écrit entre voisins**

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) dans le cadre d’une dérogation prévue par le présent règlement. Cet accord, qui peut être approuvé par le Bourgmestre, fera partie intégrante de l’autorisation de bâtir et pourra être traduit dans un acte notarié par la suite.

**2. 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.

**3. 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.

**4. 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.

**5. Avant-toit**

Toit en saillie sur la façade.

**6. Avant-corps**

Élément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**7. 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.

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

**9. Coefficient de scellement du sol**

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

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 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

**10. Coefficient de ruissellement**

Définit la capacité d’un sol, revêtement ou d’un matériau à laisser ruisseler plus ou moins l’eau.

Un coefficient de ruissellement de 100% correspond à une imperméabilisation maximale.

**11. Comble**

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

**12. Construction**

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

**13. Construction principale**

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

**14. Construction légère**

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

**15. 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.

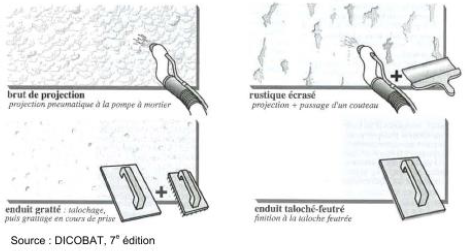
**16. Décrochement de façade**

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

**17. Dépendance**

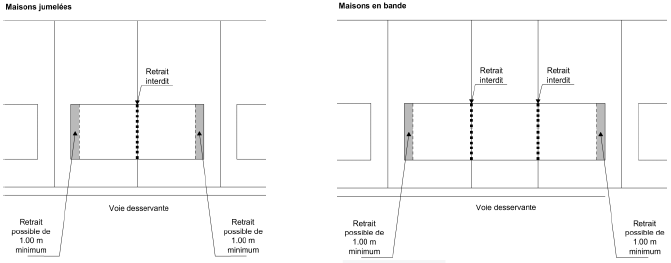
Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**18. Enduits de parement hydrauliques**



**19. Etage en retrait**

* Niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous. Dans le cas d’une construction implantée sans recul sur la limite parcellaire latérale, aucun recul de l’étage en retrait n’est autorisé sur cette même limite;
* Pour les maisons jumelées et/ou en bande, si la construction accuse un recul sur la limite parcellaire latérale, l’étage en retrait de ce côté peut soit être nul (0m) soit devra respecter 1m minimum par rapport au plan de façade du niveau inférieur.



**20. Gabarit**

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

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

**21. Habitation**

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

**22. 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.

**23. Hauteur à l’acrotère du dernier niveau plein**

Différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, 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 du dernier niveau plein 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.

**24. Hauteur à l’acrotère de l’étage en retrait**

Différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l’étage en retrait, 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 de l’étage en retrait 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.

**25. Hauteur hors tout**

La hauteur hors tout d’une construction est à mesurer verticalement à partir du niveau du terrain aménagé jusqu’au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures inclus.

La hauteur hors tout est à mesurer en façade sur rue.

Si l’immeuble présente plusieurs façades sur rue, chaque façade sur rue doit respecter la hauteur hors tout maximum imposée.

**26. 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.

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

Sont compris les petits équipements suivants: abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

**28. 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.

**29. Logement intégré**

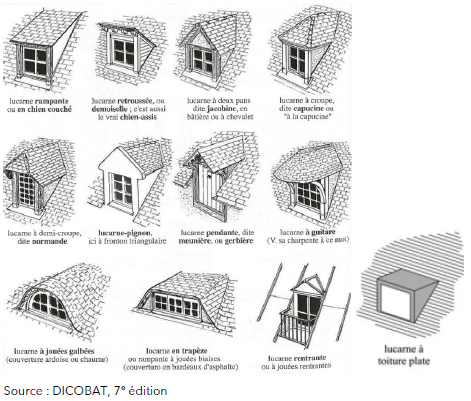
Logement faisant partie d’une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu’à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Un logement intégré doit avoir une surface utile d’habitation de minimum 30m2.

**30. 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.

**31. Lucarnes**



**32. Maison bi-familiale**

Construction servant au logement permanent, comprenant deux unités de logement et pourvue d’une partie commune. Une seule entrée principale est autorisée. L’entrée respective de chaque unité de logement se fait dans l’enceinte même de la construction de manière séparée.

**33. Maison plurifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant trois unités de logement minimum. Une seule entrée principale est autorisée. L’entrée respective de chaque unité de logement se fait dans l’enceinte même de la construction de manière séparée.

**34. Mezzanine**

Plancher intermédiaire n'occupant pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe. Cet espace ne pourra pas être fermé.

**35. Modénature**

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

**36. 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.

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

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

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

**39. Pergola ou tonnelle**

Petite construction ouverte servant principalement au support de plantes grimpantes et pouvant éventuellement former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

**40. Perméabilité**

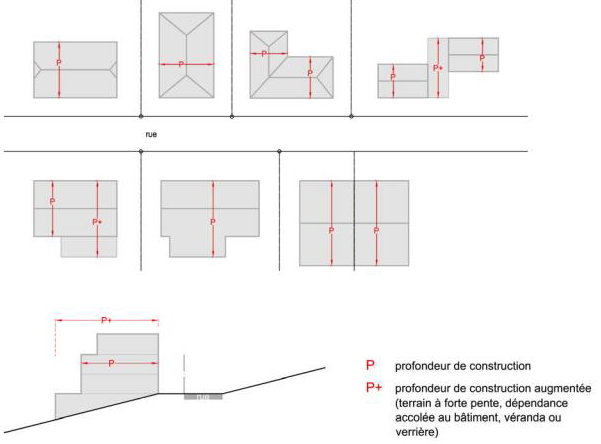
Propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

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.

**41. 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.



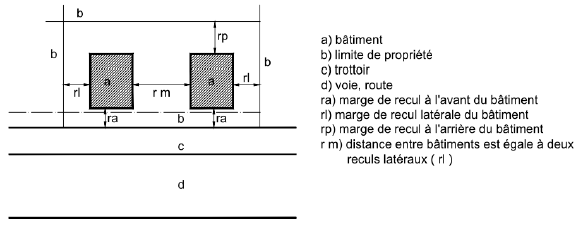
**42. Reconstruction**

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

**43. 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.



**44. 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.

**45. 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.

**46. 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.

**47. 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.

**48. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**49. 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.

**50. 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.

**51. Studio**

Logement d’une surface utile d’habitation de min. 30 m2 et de max. 50 m2.

**52. 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.

**53. 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.

**54. 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 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

**55. Surface utile d’habitation/surface habitable**

Ensemble des parties de plancher liées aux usages principaux d’un bâtiment conforme aux critères d’habitabilité en vigueur.

1. Elles comprennent notamment les:

* pièces à vivre (salons, chambres, cuisine, dressing, placards, etc.);
* pièces d’eau (salle de bains, sanitaires, etc.);
* dégagements intérieurs (couloirs, escaliers, etc.).

1. Ne sont pas comprises, les surfaces occupées par les:

* parties communes;
* parties de pièces de moins de 1,80 mètres de hauteur sous plafond;
* murs, éléments porteurs (piliers, etc.) et les cloisons;
* embrasures de portes et de fenêtres;
* trémies en haut d’escaliers, qui ne sont pas surplombées par un autre escalier;
* combles et/ou mezzanines inutilisables (cf. définition en Lexique), combles et/ou mezzanines utilisables non aménagés (cf. définition en Lexique);
* caves;
* garages;
* terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement;
* vérandas non chauffées;
* gaines techniques et locaux techniques.

**56. Terrain à forte pente**

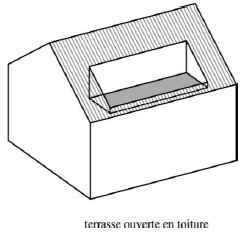
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 12%.

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

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

**58. Terrasse ouverte en toiture**

Terrasse que l’on aménage en remplacement d’une partie de la toiture, dans les combles.



**59. 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



**60. 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.



**61. 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.



**62. Toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**63. Toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**64. 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.

**65. Véranda ou jardin d’hiver**

Galerie couverte en construction légère vitrée ou semi-vitrée, rapportée en saillie le long d’une ou deux façades au maximum de la construction principale. Seules les structures portantes (ossature) peuvent être en bois, alu, pvc ou matériau similaire et doivent obligatoirement descendre jusqu’au niveau fini du sol. Aucun mur ou tout autre élément maçonné ou non ne pourra faire support de l’ossature au-dessus du niveau fini du sol.

**66. Voie desservante**

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