# 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 G: Règles applicables à tout PAP « quartier existant »,
* le titre H: 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 – espace résidentiel » - [QE\_ER],
* le titre C: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE\_EV],
* le titre D: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone d’équipements » - [QE\_E],
* le titre E: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – loisirs »- [QE\_R],
* le titre F: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’activités économiques, commerciales et spéciales » - [QE\_ECO].

Les délimitations des différents plans d’aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122412-01 à 03 – PAP « quartier existant », hors texte).

# Art. 3 Portée du présent règlement

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

Celles-ci spécifient et complètent la partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ».

Le mode d’utilisation du sol et le degré d’utilisation du sol définis par le plan d’aménagement général sont précisés par les présents plans d’aménagement particulier.

Les règles des PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant », peuvent être complétées par les règles reprises sous le titre G - Règles applicables à tout PAP « quartier existant »- de la présente partie écrite.

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.

G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice d’autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à F) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

# Art. 50 Secteur protégé de type environnement construit

Les secteurs protégés de type environnement construit identifiés en partie graphique, ont pour but la préservation et la protection du patrimoine ainsi que la sauvegarde des sites. Ils sont soumis aux dispositions réglementaires spécifiques qui suivent dont l’application est valable pour toutes les constructions couvertes par lesdits secteurs protégés, qu’elles fassent ou non l’objet de mesures de protection.

Tous travaux de rénovation, réhabilitation et réaffectation sont en principe autorisés dans le secteur protégé de type environnement construit, sans préjudice de ce qui suit.

1. Gabarit des constructions

i. Nombre de niveaux:

Le nombre de niveaux pleins des bâtiments protégés doit être conservé.

Pour les autres bâtiments, y inclus les gabarits protégés et les nouvelles constructions, le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux).

ii. Hauteurs:

Les hauteurs à la corniche et au faîte des bâtiments et gabarits protégés doivent être conservées. Seul un rehaussement maximal de 0m50 est autorisé.

Les combles peuvent être aménagés sur maximum 1 (un) niveau et à concurrence d’une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les autres bâtiments y inclus les nouvelles constructions, la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est limitée à 7m00 et la hauteur maximale au faîte est limitée à 12m50.

1. Prescriptions spécifiques aux « bâtiments protégés »

Les éléments identifiés comme « bâtiments protégés » en partie graphique bénéficient d’une protection communale visant à assurer leur mise en valeur au sein du tissu urbain. Ils sont à sauvegarder et sont soumis au respect de règles spécifiques définies ci-après. Les mesures de protection se rapportent à tout élément architectural extérieur spécifique au(x) critère(s) de protection énoncé(s) pour chaque « bâtiment protégé » en partie écrite du plan d’aménagement général.

i. Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation, de réaffectation.

Tous travaux portant sur un « bâtiment protégé » doivent garantir la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes de toitures, les structures portantes, l’ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Le cas échéant, leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l’art.

Sans préjudice d’autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n’exclut pas l’intégration d’éléments contemporains pour autant que ces éléments s’intègrent et mettent en valeur l’ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant pas compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante.

ii. Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d’un « bâtiment protégé » est interdite, sauf:

* lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant, notamment en réponse à des critères de performance énergétique;
* lorsqu’en cas d’une réaffectation du bâtiment, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.

iii. La démolition d’un « bâtiment protégé » est proscrite, à l’exception des cas d’urgence avérés suivants:

* pour des raisons d’insalubrité irrécupérable;
* pour des raisons de sécurité;
* lorsque l’état de vétusté d’une construction est tel qu’il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

L’état de vétusté, d’insalubrité irrécupérable et les cas d’urgence doivent être attestés par un expert mandaté par toute autorité compétente.

iv. Les gabarits originels doivent être respectés en cas d’intervention ou de reconstruction partielle sur un « bâtiment protégé » sans préjudice d’autres dispositions et règlementations applicables. Seule une variation maximale du gabarit existant de 0m50 peut être autorisée par le bourgmestre.

1. Prescriptions spécifiques relatives aux « gabarits protégés »

Les « gabarits protégés » portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d’origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d’origine, non par les volumes secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Par le terme « gabarit », il faut entendre l’ensemble des dimensions principales propres au bâtiment, à savoir la largeur, la profondeur, la hauteur à la corniche et au faîte, la pente de toiture.

Pour tous travaux, y compris les travaux de reconstruction, les gabarits existants – et en conséquence l’implantation générale – sont à respecter.

Une marge maximale de 0m50 par rapport au gabarit existant est tolérée, uniquement pour la mise en oeuvre de mesures d’ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité générale) lorsque la situation existante ne convient pas à l’exécution des améliorations visées. Cette marge maximale est réduite à 0m10 pour les parties dépassant le gabarit existant qui se trouveraient en saillie sur le domaine public, sans préjudice cependant de toute autre réglementation applicable.

La préservation d’éléments présentant un caractère typique peut également être imposée par le bourgmestre.

1. Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements protégés »

Les « alignements protégés » constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l’espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l’intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils doivent à ce titre être conservés (façades existantes considérées).

Des adaptations mineures d’alignement sont tolérées, aux fins précisées ci-après, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d’implantation (organisation du bâti, configuration de l’espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public:

* pour des raisons d’ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l’amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et piétonne;
* pour l’amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en oeuvre de mesures d’ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité) lorsque la situation existante ne convient pas à l’exécution des améliorations visées.

1. Ensembles bâtis et constructions en seconde ligne:

Les constructions en seconde ligne, lorsque celles-ci appartiennent à un ensemble bâti situé en secteur protégé, et indépendamment du fait qu’il s’agisse ou non d’un gabarit ou d’un bâtiment protégé, peuvent être transformées dans le cadre d’une réaffectation.

La réaffectation doit se limiter à du logement de type unifamilial, le cas échéant avec logement intégré, ainsi qu’à toute activité compatible avec la zone. Tout immeuble de type plurifamilial est proscrit.

En cas de reconstruction, sans préjudice d’autres dispositions réglementaires et sous réserve de respecter la même implantation générale que celle d’origine, sont admis un agrandissement et un rehaussement du gabarit d’origine à condition que ceux-ci préservent la relation d’origine entre les dépendances et le corps de logis. Ainsi, la hauteur de la reconstruction doit rester inférieure à celle du corps de logis appartenant au même ensemble bâti et les reculs sur limites latérales et postérieures prescrits pour la zone doivent être respectés.

1. Nombre de logements

Le nombre de logements en secteur protégé est défini comme suit:

* pour toute nouvelle construction le nombre de logements est limité à 4 unités par bâtiment;
* en cas de réaffectation d’un bâtiment existant, le nombre de logements est également limité à 4 unités par bâtiment et le nombre de logements total pour un ensemble bâti ne pourra pas dépasser 8 unités.

1. Retraits et saillies

Pour toutes façades des bâtiments protégés ainsi que des autres bâtiments situés en secteur protégé communal de type « environnement construit » sont prévues les restrictions suivantes:

* les marquises et auvents fixes présentent une saillie maximale de 0m70 pour autant que la saillie surplombe le domaine privé;
* les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de 1m20;
* 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.

1. Ouvertures en toitures

Seules sont autorisées en toiture les tabatières et les ouvertures dans le plan de la toiture sous réserve de ne pas dépasser 15 % de la surface de la toiture concernée.

Toute autre forme d’ouverture en toiture est interdite.

i. Matériaux et teintes

* Le choix des matériaux et des textures de façade est conforme à ce qui est préconisé dans le présent règlement tout en devant être mis en oeuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles. Le choix des couleurs doit se référer à un nuancier de couleurs dans le système NCS spécifique aux bâtiments protégés tel que celui annexé ou similaire à la présente partie écrite (cf. annexe 2).
* Un seul matériau peut être mis en oeuvre pour l’ensemble des toitures. Il est fait usage d’ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé. Le zinc prépatiné de teinte gris foncé est également admissible.

# Art. 51 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les secteurs protégés qui bénéficient de règles spécifiques reprises sous l’article art. 50.

Pour toutes les constructions existantes situées hors secteur protégé, les prescriptions suivantes sont d’application:

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 par division verticale est à favoriser et doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de maximum 7m.

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.

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. 52 Eléments en retrait ou en saillie

En général sont admis les éléments en saillie sous réserve qu’ils respectent les reculs minima 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 balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public; ils sont autorisés sur les façades latérales, avant et postérieure sous réserve de présenter une saillie maximale de 1m50 et une surface cumulée par logement de maximum 10m2;
* les auvents et les claustras (pare-soleil, brises-vue) peuvent faire une saillie maximale de 0m70 par rapport au plan de façade,
* les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur la façade et en surplomb par rapport à la rue ne sont pas autorisées (n’inclut pas les décrochements de façade reliés au sol)
* les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur les autres façades présentent une saillie inférieure à 1m et une surface inférieure ou égale au tiers de la surface de la façade concernée,
* Les surfaces non closes en retrait sont admises,
* les entrées principales en retrait donnant sur rue ont une largeur maximale de 2m.

# Art. 53 Superstructures et infrastructures techniques

1. Superstructures

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

1. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes 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, les terrasses et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à l’antenne collective est par ailleurs obligatoirement requis.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

# Art. 54 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. 55 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 1m20;
* les haies vives ou taillées constituées principalement d’essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.

Des clôtures d’une hauteur supérieure à 1m20 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 maximale de 4m;
* 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 0m80. Ils peuvent être rehaussés d’une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1m20.

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. 56 Stationnement

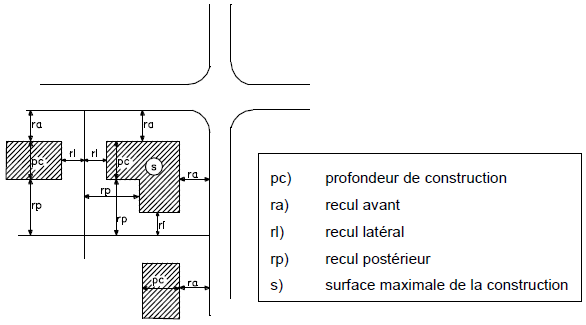
Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques).

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

# Art. 57 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 desservante.



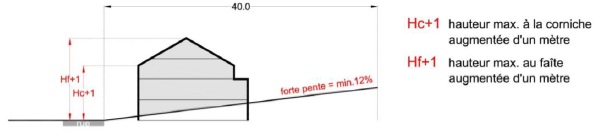
# Art. 58 Reculs sur limites parcellaires obliques

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 1m.

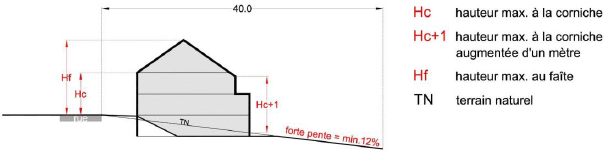
# Art. 59 Terrain à forte pente

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 au maximum de 1m.



* 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 au maximum de 1m.



# Art. 60 Dispositions transitoires et dérogatoires

* 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;
* 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;
* 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 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 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;
* Afin de permettre l’isolation thermique extérieure d’une construction existante, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes peut être accordée. L’isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public;
* 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;
* Aucune dérogation n’est toutefois admise s’il s’avère que sont lésés des intérêts légitimes.

H. Définitions

Au sens du présent règlement, est entendu par:

**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 doit être enregistré à l’Administration de l’enregistrement et des domaines, avant la délivrance de l’autorisation de construire.

**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**

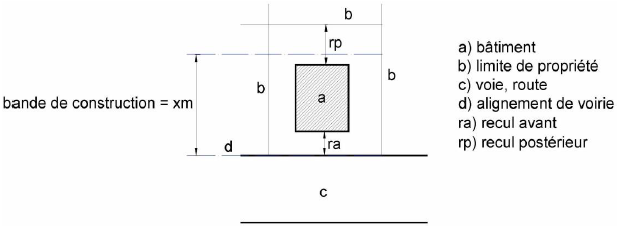
Elément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1 mètre.

**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. Bande de construction**

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



**9. 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).

**10. Comble**

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

**11. Construction**

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

**12. Construction principale**

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

**13. Construction légère**

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

**14. 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.

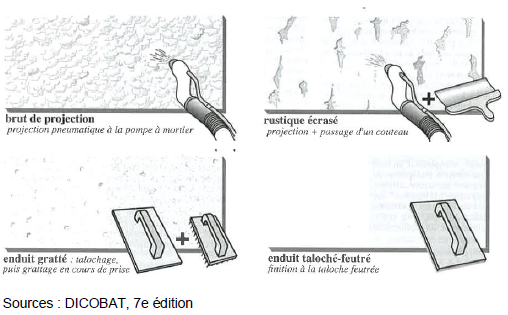
**15. Décrochement de façade**

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

**16. 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.

**17. Enduits de parement hydrauliques**



**18. 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.

**19. Gabarit**

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

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

**20. 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.

**21. 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.

**22. 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.

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

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

**24. 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.

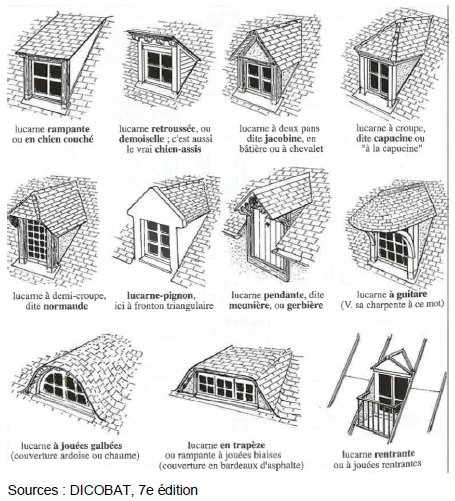
**25. Logement intégré**

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 bi-familiale**

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Chaque unité possède une entrée séparée donnant sur l’intérieur.

**29. Maison plurifamiliale**

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

**30. Modénature**

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

**31. 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.

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

Tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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 sis entièrement ou au minimum à 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 y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

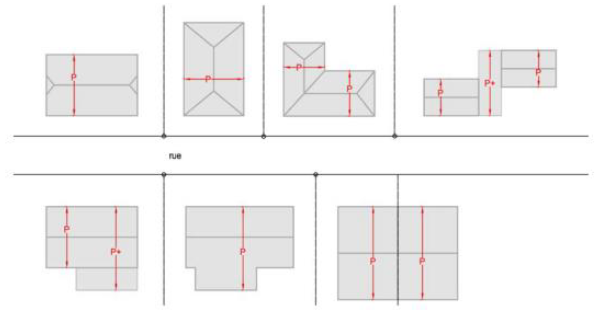
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

**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.

P = Profondeur de construction

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



**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 trois logements ou plus.

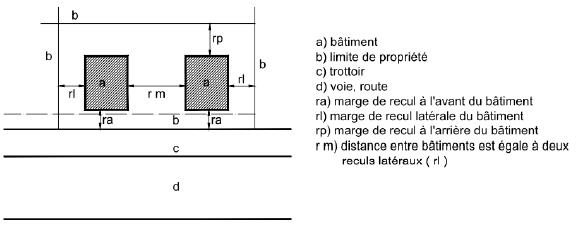
**37. Reconstruction**

Nouvelle construction 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, 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.



**39. 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.

**40. 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.

**41. 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.

**42. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**43. 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.

**44. 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.

**45. Studio**

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

**46. 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.

**47. 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.

**48. 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 1,80 mètre, 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.

**49. Terrain à forte pente**

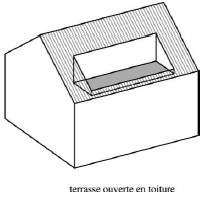
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas,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

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

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

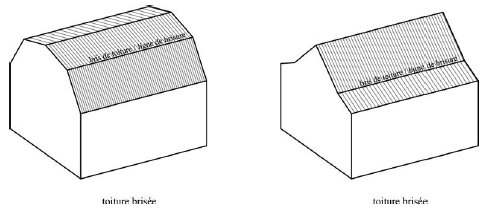
**51. Terrasse ouverte en toiture**

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



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

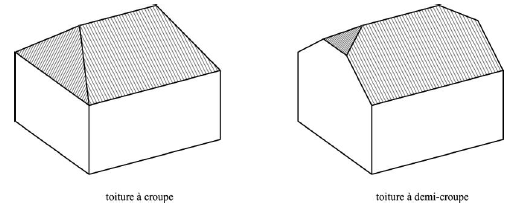
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



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

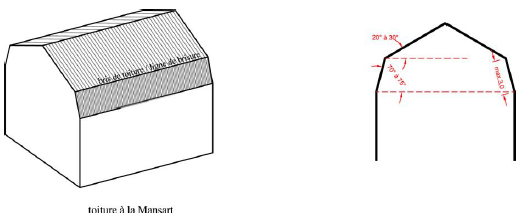
Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



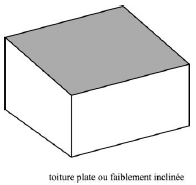
**54. Toiture à la Mansart**

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.



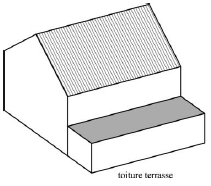
**55. Toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**56. Toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**57. 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.

**58. Veranda ou jardin d’hiver**

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maxima. 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.

**59. Verrière**

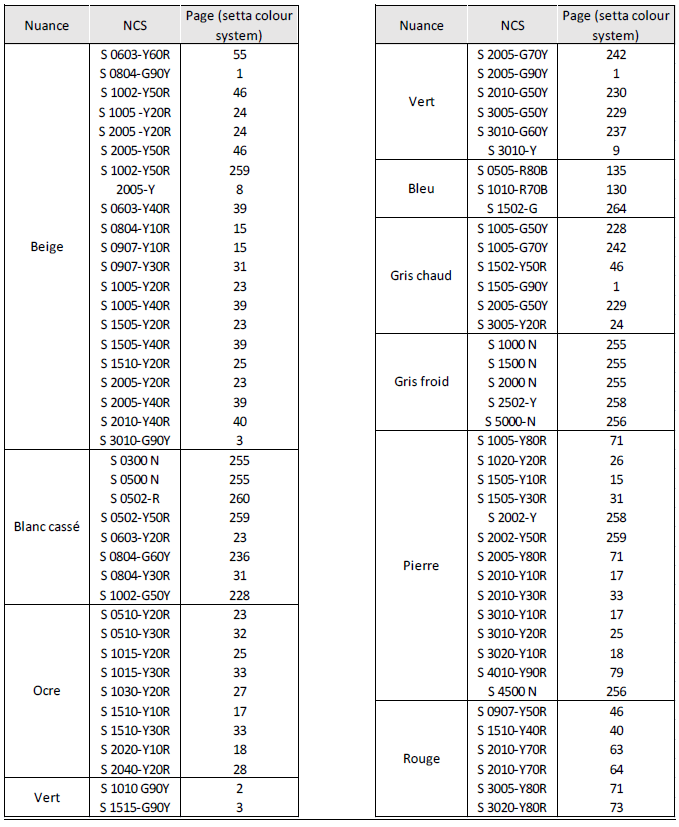
A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0m50.

**60. Voie desservante**

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

Annexe 1: Nuancier de couleurs de façade valable pour toute construction à l’exception des secteurs protégés

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS:



Annexe 2: Nuancier de couleurs de façade réservé aux secteurs protégés

