A. Dispositions générales

# Art. 1

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

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

# Art. 2 Structure du présent règlement

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

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

* le titre A : Dispositions générales,
* le titre G : Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « 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 PAP « quartier existant – espace résidentiel » pour les zones affectées au PAG en zones d’habitation 1 (HAB-1),
* le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois » pour les zones affectées au PAG en zone mixte villageoise (MIX-v) et zone mixte rurale (MIX-r),
* le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones de bâtiments et d’équipements publics »pour les zones affectées au PAG en zones de bâtiments et d’équipements public (BEP),
* le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale »pour les zones affectées au PAG en zones spéciales (SPEC).
* le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » pour les zones affectées au PAG en zones de sports et de loisirs (REC).

# Art. 3 Portée du présent règlement

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.

Les règles des PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant », peuvent être complétées par les prescriptions du titre G de la présente partie écrite.

G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

# Art.44 Champ d’application

Les présentes dispositions s’appliquent à tout PAP « quartier existant », sans préjudice toutefois d’autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à F).

# Art.45 Patrimoine bâti

Les éléments identifiés comme « patrimoine bâti » en partie graphique sont à sauvegarder ou à mettre en valeur. Ils sont soumis au respect de prescriptions spécifiques définies ci-après et relèvent des catégories suivantes :

* « Construction, mur et petit patrimoine à conserver », ci-après « bâtiments protégés »,
* « Gabarit d’une construction existante à préserver », ci-après « gabarits protégés »,
* « Alignement d’une construction à préserver », ci-après « alignements à préserver ».

1. **Prescriptions spécifiques relatives aux « bâtiments protégés »**

Les « bâtiments protégés » sont les bâtiments bénéficiant d’une protection communale.

* Les **mesures de protection** se rapportent à tout élément architectural extérieur spécifique au(x) critère(s) de protection énoncé(s) pour chaque « immeubles, parties ou éléments d’immeubles protégés » en partie écrite du plan d’aménagement général.
* **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 et ouvertures de toitures, les structures portantes, l’ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis, matériaux, revêtements et teintes traditionnels. 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 compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante. Elle ne peut non plus dénaturer le caractère originel typique de l’espace-rue.

* **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.
* **Toute autre 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,
* lorsqu’en cas d’une réaffectation du bâtiment, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.

En cas de démolition dûment motivée d’une ou de plusieurs parties d’un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d’immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l’ensemble bâti.

* **Sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, 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.

En cas de démolition totale et dûment motivée d’un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d’immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposer pour préserver la qualité urbanistique de l’espace-rue ou du quartier.

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

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.

Pour toute intervention sur un « gabarit protégé », doit être privilégiée la rénovation plutôt que la reconstruction.

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 œuvre de mesures d’ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l’exécution des améliorations visées. Cette marge maximale est réduite à 0,10m pour les parties dépassant le gabarit existant qui se trouveraient en saillie sur le domaine public, sans préjudice cependant de toute autre réglementation applicable.

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.

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

1. **Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements protégés »**

Les « alignements à préserver » constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l’espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l’intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Les « alignements à préserver » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

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 et sans préjudice de tout autre intérêt légitime, disposition ou réglementation applicable :

* 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 œuvre de mesures d’ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l’exécution des améliorations visées.

# Art.46 Réaffectation de bâtiments

1. La réaffectation d’un bâtiment existant en un ou plusieurs logements doit :

* garantir un accès direct à partir du domaine public ;
* garantir une surface habitable de **70 m²** minimum par unité de logement, à l’exception des maisons unifamiliales pour lesquelles une surface habitable minimale de **100 m²** devra être assurée ainsi que des logements intégrés pour lesquels aucun minimum n’est requis.

1. La réaffectation par division verticale doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de **7m50** minimum pour les maisons jumelées ou en bande et de **9m00** minimum pour les maisons isolées.
2. L’organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d’une réaffectation de bâtiment n’est admise que si ledit bâtiment constitue une construction maçonnée, qu’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, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.
3. En cas de réaffectation, le gabarit préexistant doit obligatoirement être maintenu.
4. Toute extension du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.

# Art.47 Saillie des constructions

Les saillies des constructions sont constituées par les parties saillantes sur les alignements des façades, soit les avant-corps, avant-toits, corniches, balcons, auvents, éclairage privé, et autres installations semblables.

Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

Les saillies doivent s’inscrire à l’intérieur de la bande de construction et respecter les reculs minima prescrits sur limites.

Par ailleurs :

* La surface cumulée des avant-corps est inférieure ou égale **au tiers (1/3)** de la surface totale de la façade concernée.
* Les balcons peuvent faire saillie de **1m30** sous réserve d’une surface cumulée par logement de **6m2** maximum.

# Art.48 Matériaux

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,
* pour les dépendances.

En toiture**,** l’usage de l’ardoise naturelle est recommandé. L’usage de matériaux d’aspect similaire ou de tuiles plate est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir.

Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

# Art.49 Déblais et remblais

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 terrain à forte pente.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont soumises à autorisation du Bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l’intégration d’une construction dans le site.

Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l’écoulement des eaux de surface.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L’architecture de toute nouvelle construction doit s’adapter au terrain naturel et non l’inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

En cas de construction ou de reconstruction, la configuration du terrain devra être sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation, notamment en raison des caractéristiques du sol et du sous-sol, de la topographie ou afin de garantir un raccordement approprié avec les terrains voisins ou encore avec l’espace rue (accès).

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de **0m90** sont subordonnés à des conditions d’ordre esthétique et d’intégration.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

# Art.50 Murs et clôtures

1. **Les espaces libres entre l’alignement de façade sur rue et le domaine public :**

* Ils peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus **0m80** le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de **1m50** le niveau du trottoir.

A l’intérieur du champ de visibilité théorique d’un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles situées à l’angle de rues, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain...) ne peut dépasser de plus de **0m80** le niveau du trottoir.

1. **Espaces libres latéraux et arrière**

Les espaces libres latéraux et arrière peuvent être clôturés par des murets d’une hauteur maximale de **0m80** mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des clôtures légères ou ajourées d’une hauteur totale limitée à **1m50**, ainsi que par des haies vives ne dépassant pas une hauteur de 2m00 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

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 :

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

# Art.51 Stationnement

Les ascenseurs à voiture sont interdits.

Dans le cas d’un concept de stationnement commun à plusieurs habitations les normes de fonctionnement doivent être assurés et garantis.

Les dimensions de chaque emplacement de stationnement sont fixées à **2m50** minimum sur **5m** minimum.

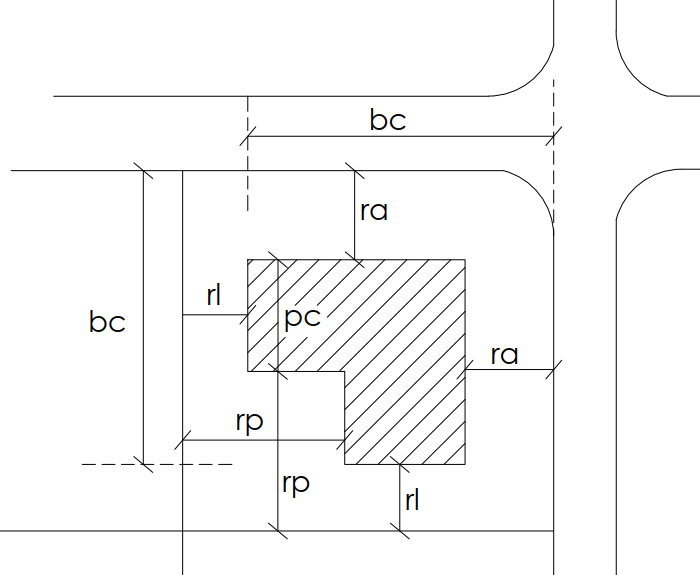
Lorsque plus de deux emplacements sont aménagés sur une même parcelle, ils ont un seul accès collectif sur la voirie.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une entrée et une sortie de garage par immeuble est admise pour une largeur de **5m** maximum.

# Art.52 Angles de rue

Toute construction sur un terrain sis à l’angle de deux rues doit respecter les reculs sur limites latérales et postérieures. La profondeur de la construction doit respecter les deux bandes de constructions admises.

Le recul avant est appliqué par rapport à chaque rue desservante.



Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retrait sur les alignements pourront être imposées dans l’intérêt de la sécurité de la circulation sans que ces conditions puissent donner droit à des indemnités quelconques.

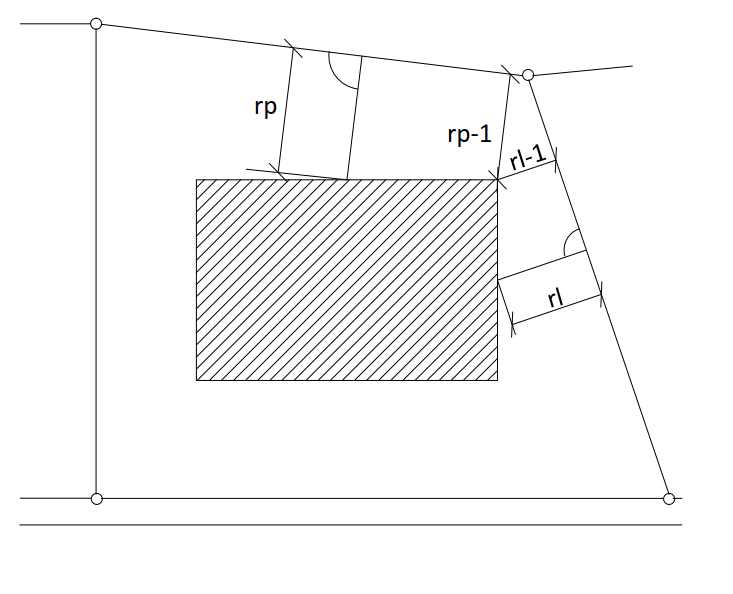
Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits à moins de **6m** de l'intersection de l'alignement des rues.

Les plantations des parcelles situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité. Celles-ci ne dépasseront pas **0m60** de hauteur par rapport au niveau du trottoir sur **6m** de long (sur chacune des deux limites de parcelle) et **2m** de profondeur conformément au schéma ci-dessous.



# Art.53 Limites obliques

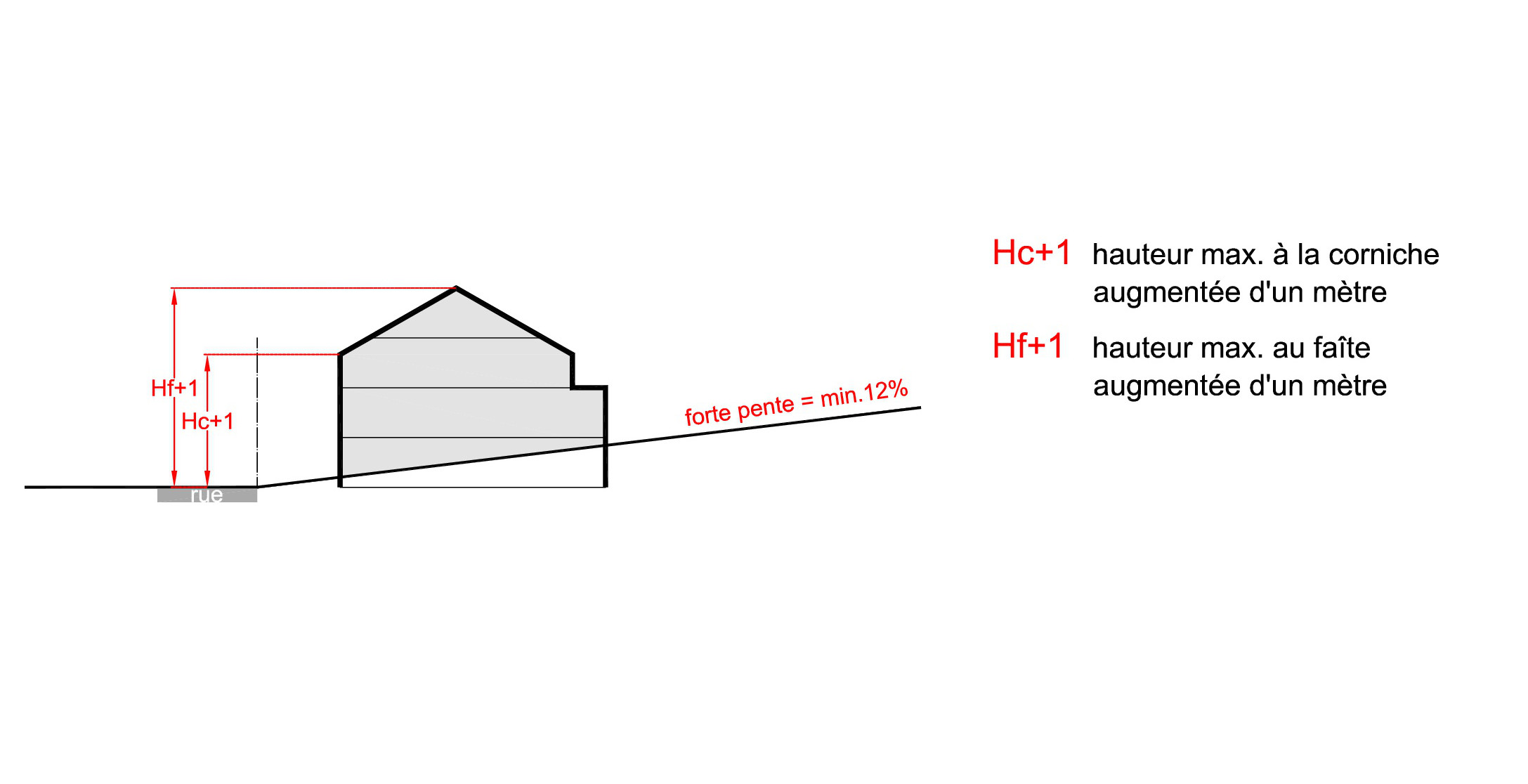
Lorsque la façade d’un bâtiment se présente obliquement par rapport à l’une des limites de propriété, le recul des constructions au point le plus rapproché ne peut pas être diminué de plus de **1m**.



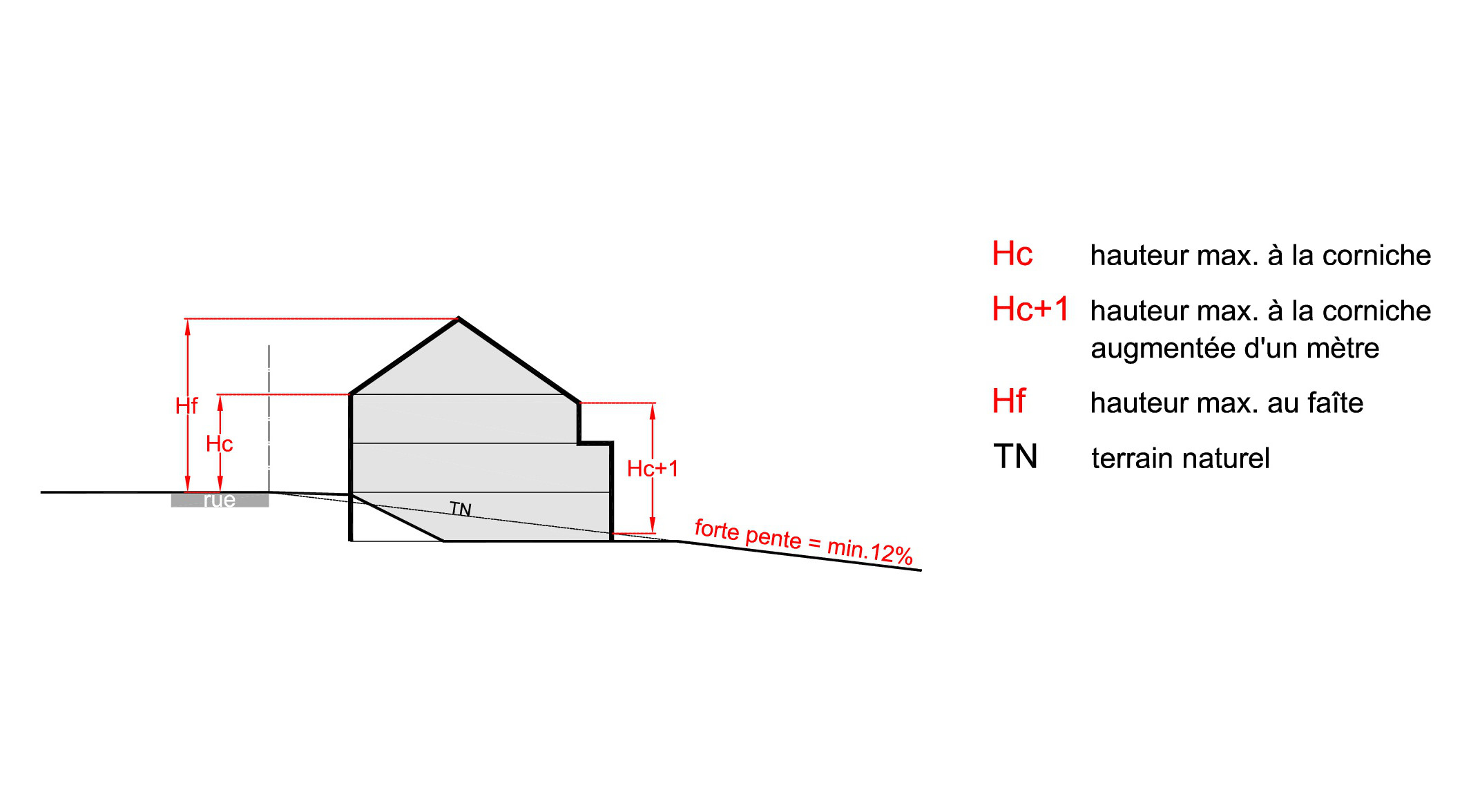
# Art.54 Terrains à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente ou le long d’une rue à forte pente, sont d’application les dispositions qui suivent :

1. 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.



1. 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.



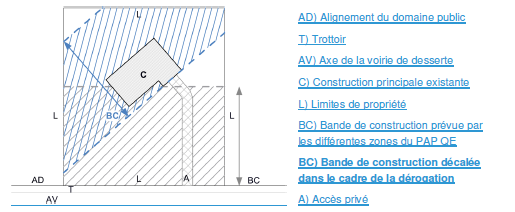
1. Le long d’une **rue à forte pente**, c’est-à-dire accusant une pente égale ou supérieure à **8%** sur la partie du terrain longée par celle-ci, une diminution de la hauteur à la corniche ou à l’acrotère de la façade la plus élevée peut-être autorisée ou imposée, la variation étant de **2m** au maximum.

# Art.55 Dispositions transitoires et 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 changements d’affectation ni les travaux portant sur une reconstruction ou une transformation majeure d’un bâtiment existant.
2. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le but de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes. L’isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public.
3. Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut accepter une diminution des reculs minimums admissibles sur les limites, dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropres à la construction, par la stricte application des dispositions ci-dessus, une parcelle non construite devenue place à bâtir à la suite d’une autorisation de lotissement ou de morcellement antérieure à l’entrée en vigueur du projet d’aménagement.
4. Le bourgmestre peut accepter une adaptation des hauteurs de construction et du nombre de niveaux dans le cas où il n’est pas possible de raccorder d’une façon esthétiquement valable une nouvelle construction à des constructions mitoyennes récentes, réalisées avant l’entrée en vigueur du projet d’aménagement.
5. Cela vaut également pour permettre de préserver les ensembles architecturaux typiques du village (inscrits en secteur protégé environnement construit) lors de tout projet de nouvelle construction, transformation ou restauration qui modifie l’ensemble, le volume ou l’aspect architectural des édifices et éléments concernés.
6. Le bourgmestre peut autoriser des adaptations de hauteur de construction afin de permettre le raccordement aux réseaux.
7. Pour permettre la transformation, l’agrandissement ou la rénovation de construction principales existantes implantées entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP QE, la bande de construction peut être décalée et doit être mesurée à partir de l’alignement de façade à rue de la construction principale existante qui se trouve le lus rapproché de la voirie desservante publique.

Cette dérogation s’applique sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

* Il doit y avoir une construction principale existante implantée entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP-QE
* La construction principale existante, faisant l’objet d’un projet de transformation, d’agrandissement ou de rénovation, doit être équipée d’un accès privé à partir de la voirie desservante publique avec tous les réseaux d’infrastructures nécessaires.
* Le projet doit respecter les limites de la bande de construction ainsi décalée.
* Le projet doit respecter les marges de reculement latérales et postérieures réglementaires.



1. Aucune dérogation n’est toutefois admise s’il s’avère que l’intérêt général est lésé.

H. Définitions

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

1. **acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d’une toiture-terrasse, d’une toiture plate ou d’une terrasse.

1. **alignement de voirie :**

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

1. **alignement obligatoire :**

On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles différent. 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.[[1]](#footnote-1)

1. **auvent**

On entend par auvent un 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.

1. **avant-toit**

Toit en saillie sur la façade.

1. **balcon**

On entend par balcon une 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.

1. **bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

1. **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.

1. **clôture**

On entend par 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).

1. **coefficient de scellement du sol**

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

1. **comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d’un bâtiment.

1. **construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu’il soit hors sol ou enterré.

1. **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.

1. **constructions à usage (exclusivement) agricole**

Toute construction telle qu’une étable, une écurie, un hangar ou un silo. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme construction à usage exclusivement agricole.

1. **corniche**

Point d’intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

1. **dépendance**

On entend par 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.

1. **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 et indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer 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 de ferme nommé « maison paysanne ». 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.

1. **étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

1. **faîte/faîtage**

On entend par faîte/faitage la 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.

1. **gabarit**

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

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

1. **habitation**

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

1. **hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

1. **hauteur à l’acrotère**

On entend par hauteur à l’acrotère la 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

1. **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.

1. **installation légère (mobilier urbain)**

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

1. **limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

1. **logement**

On entend par logement un 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.

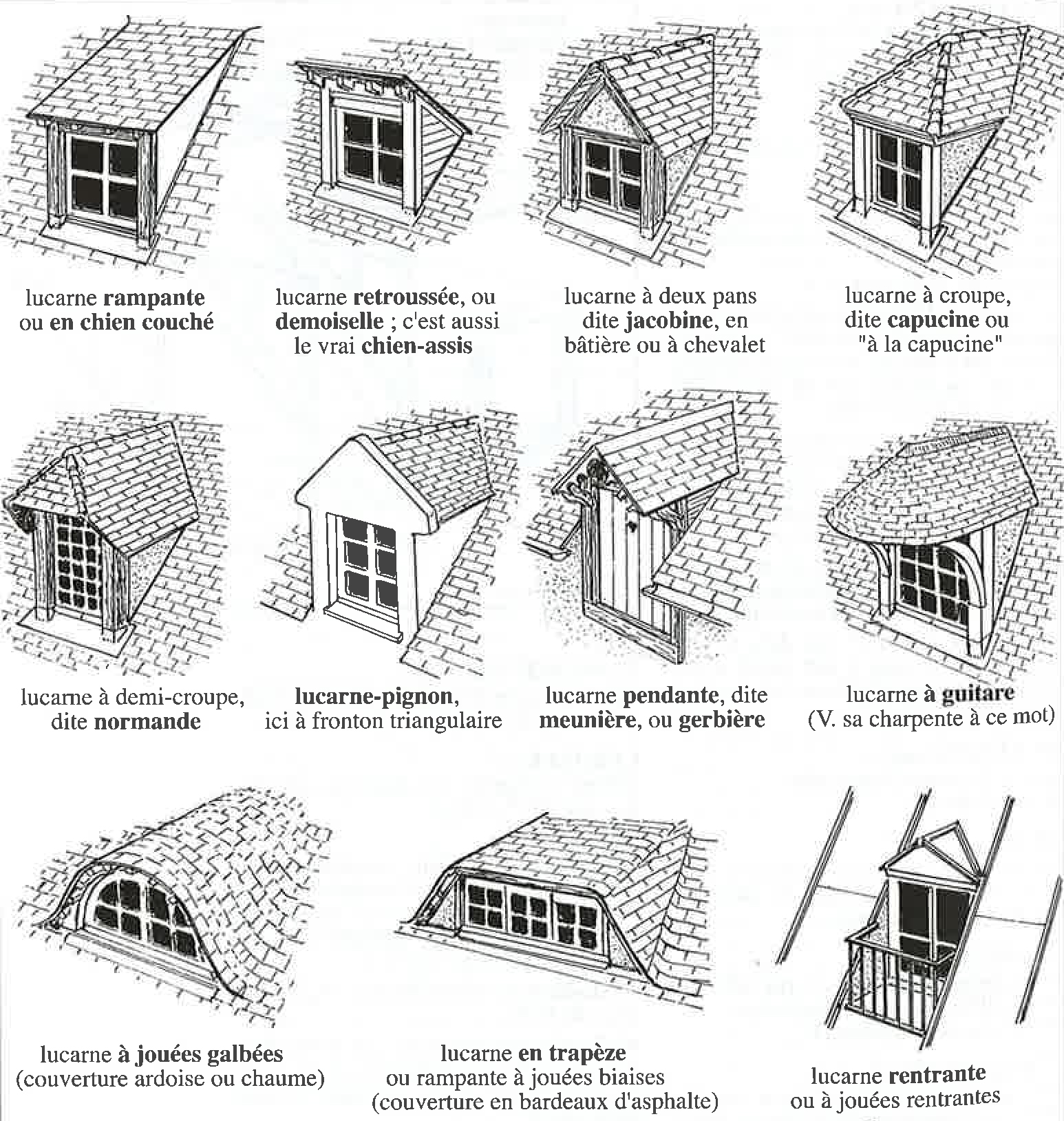
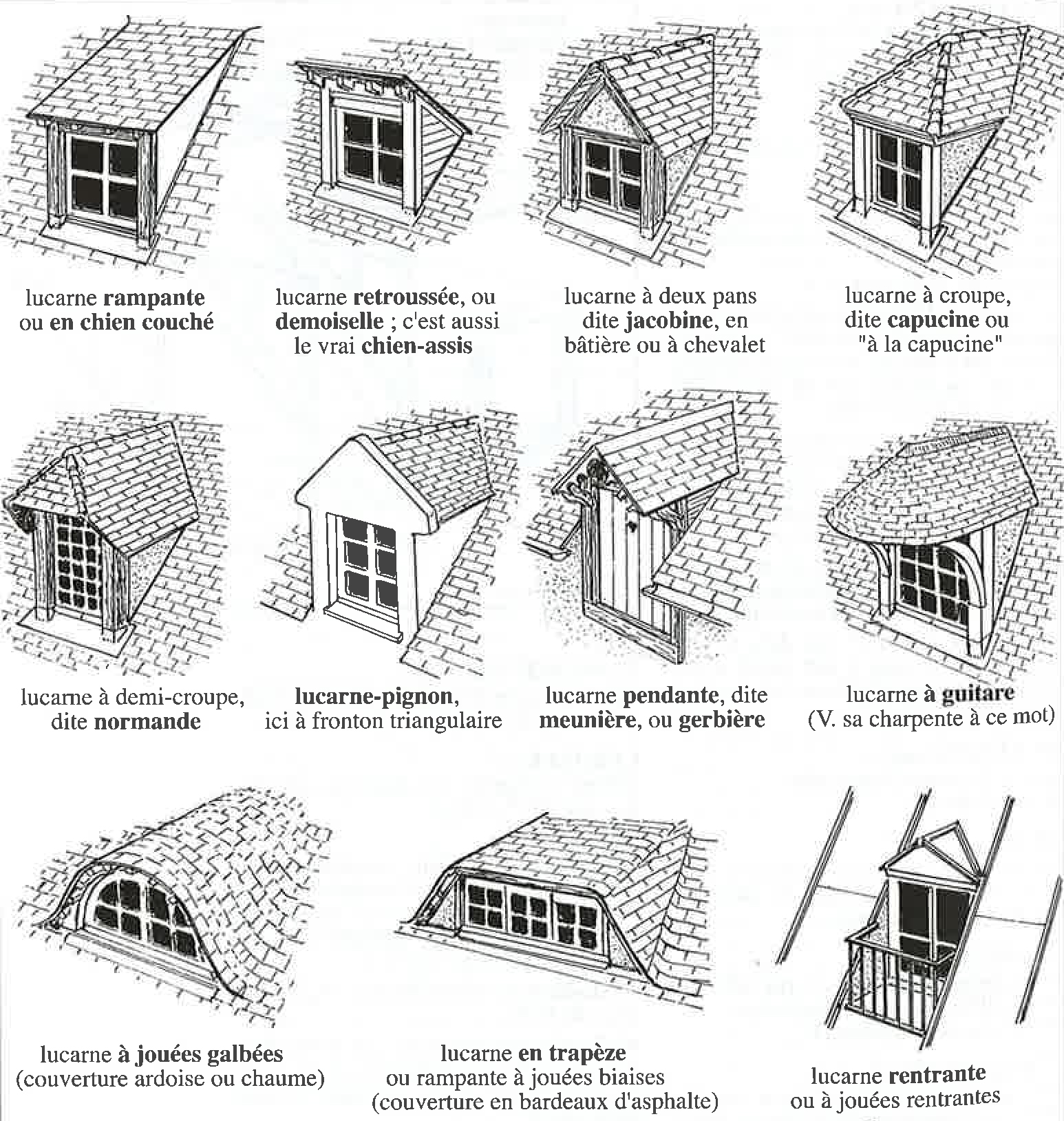
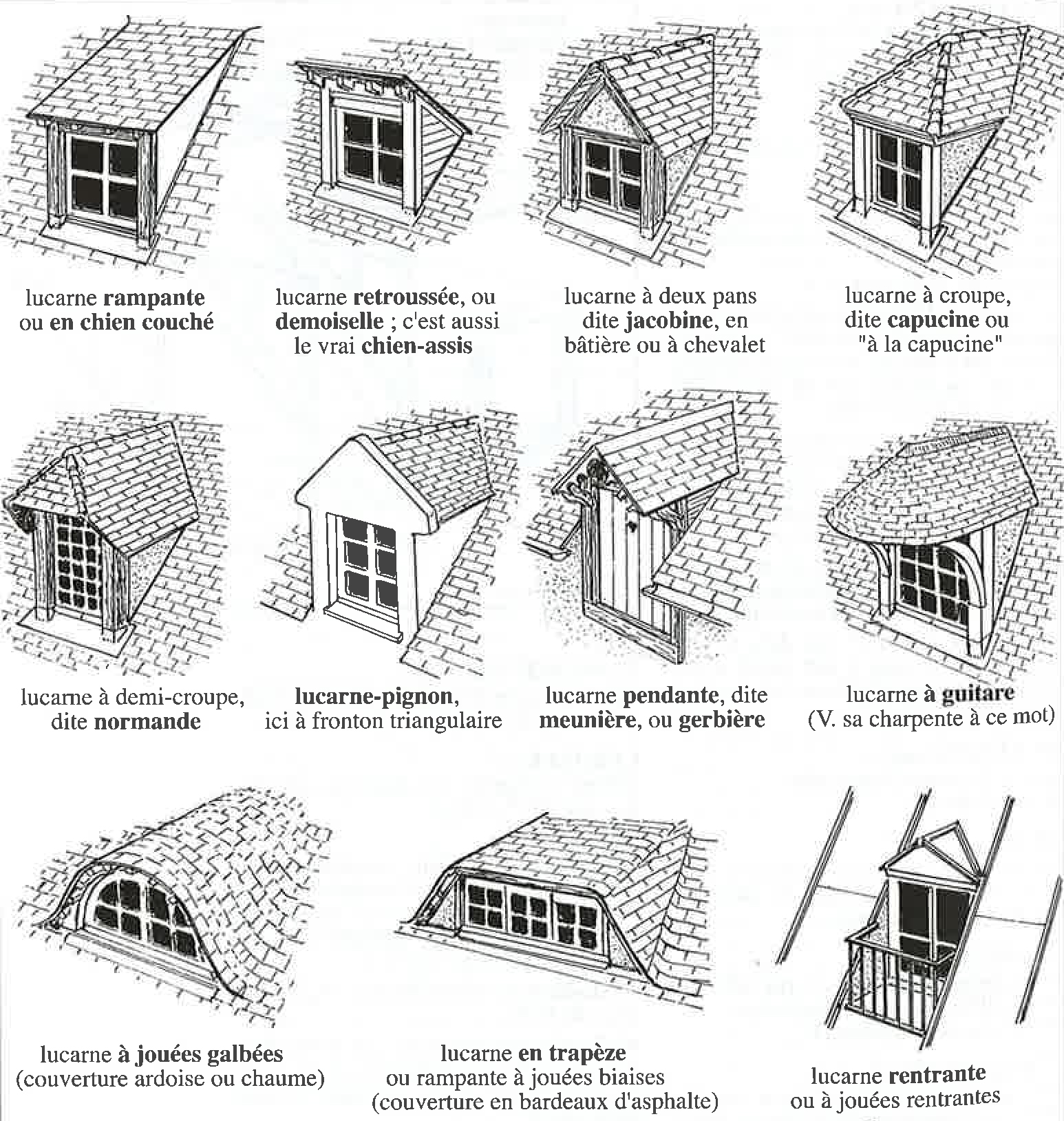
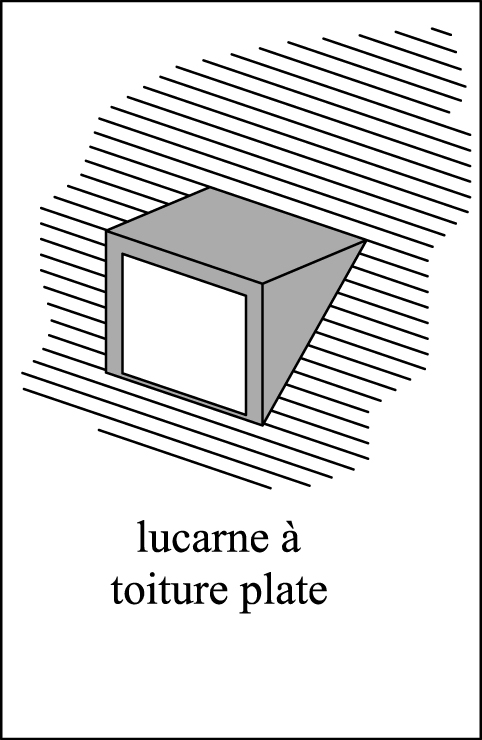
1. **logement intégré**

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.

1. **loggia**

On entend par loggia un 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.

1. **lucarnes**

******

Source : DICOBAT, 7e édition

1. **maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum 3 maisons accolées.

1. **maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d’un ensemble de deux maisons accolées.

1. **maison paysanne**

Ensemble bâti traditionnel constitué d’un corps de logis et de volumes d’usage agricole.

1. **maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

1. **modénature**

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

1. **niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d’assainissement ou d’aménagement extérieur.

1. **niveau plein**

On entend par niveaux pleins les 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.

1. **niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est situé en dessous du terrain naturel.

1. **nombre d’étages**

On entend par nombre d’étage le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

1. **nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

1. **parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

1. **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).

1. **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.

1. **profondeur des constructions**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et arrière, soit la distance mesurée entre les eux façades opposée les plus rapproches 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.

1. **reconstruction**

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

1. **recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement 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 parcelle ou à la limite du lot.

1. **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.

1. **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. La réhabilitation sous-entend le maintien de l’affectation antérieure de la construction.

1. **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.

1. **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. La restauration sous-entend le maintien de l’affectation antérieure de la construction

1. **rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

1. **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.

1. **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.

1. **surface d’emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol en contact direct avec le 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.

1. **surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la 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.

1. **surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l’aménagement ne permet pas l’infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de **50%.**

1. **studio**

Logement d’une surface habitable comprise entre **30m²** min. et **50m²** max.

1. **terrain aménagé**

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

1. **terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

1. **terrain 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.

1. **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%.**

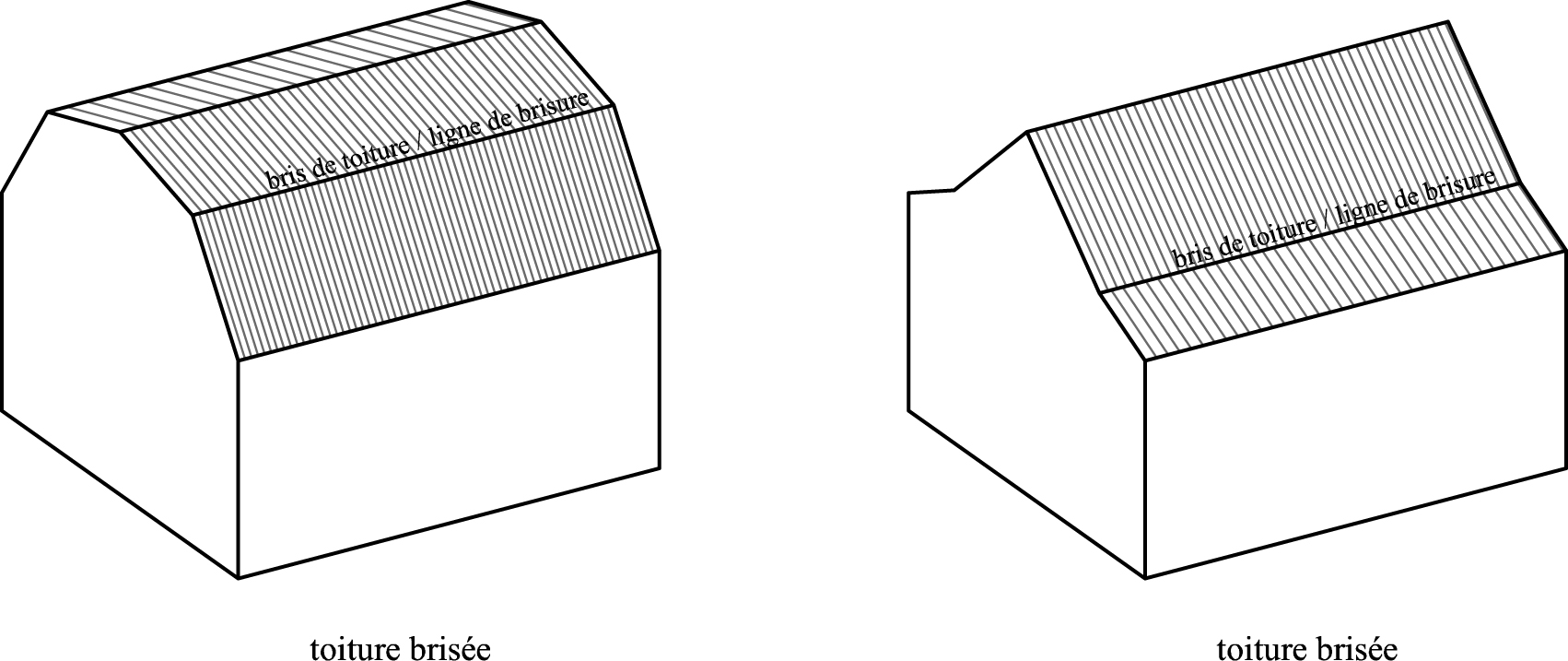
Une rue est considérée à forte pente, lorsqu’elle accuse une pente égale ou supérieure à **8%** sur la partie du terrain longée par celle-ci.

1. **terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l’air libre, non close, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes-fenêtres.

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

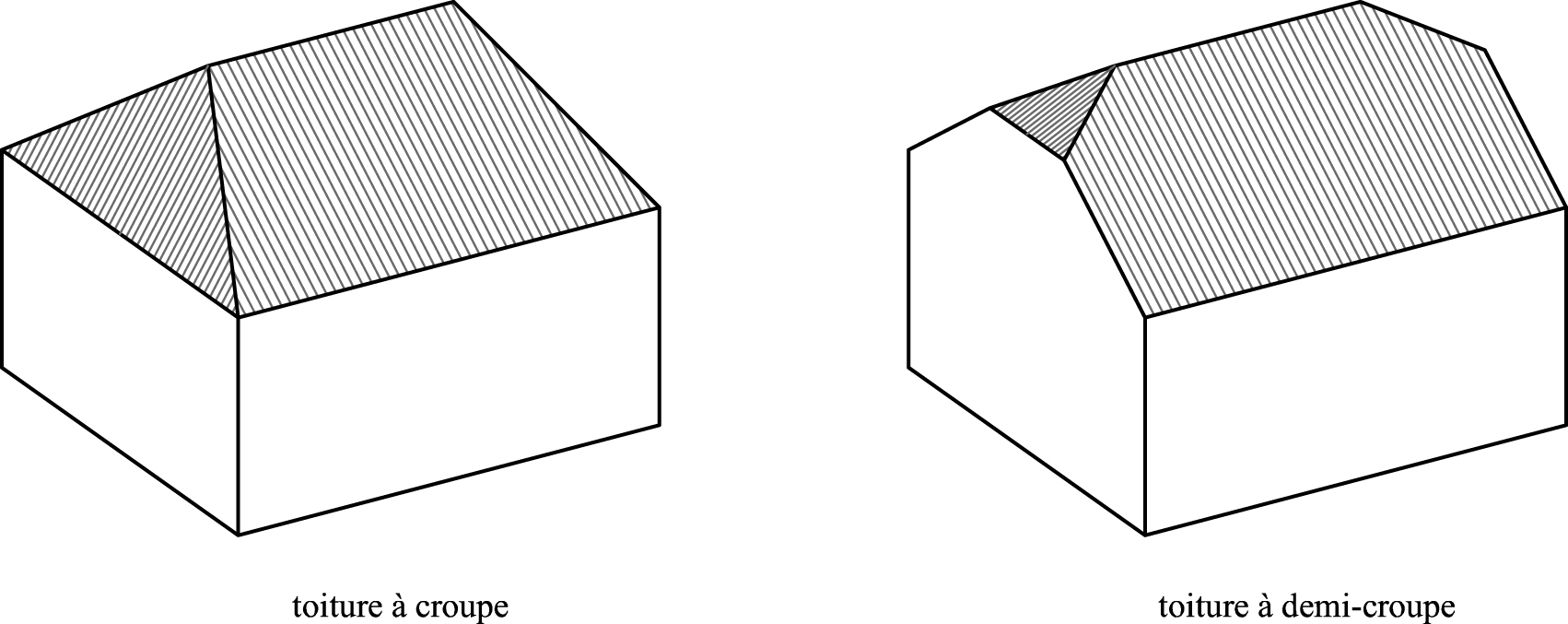
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



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

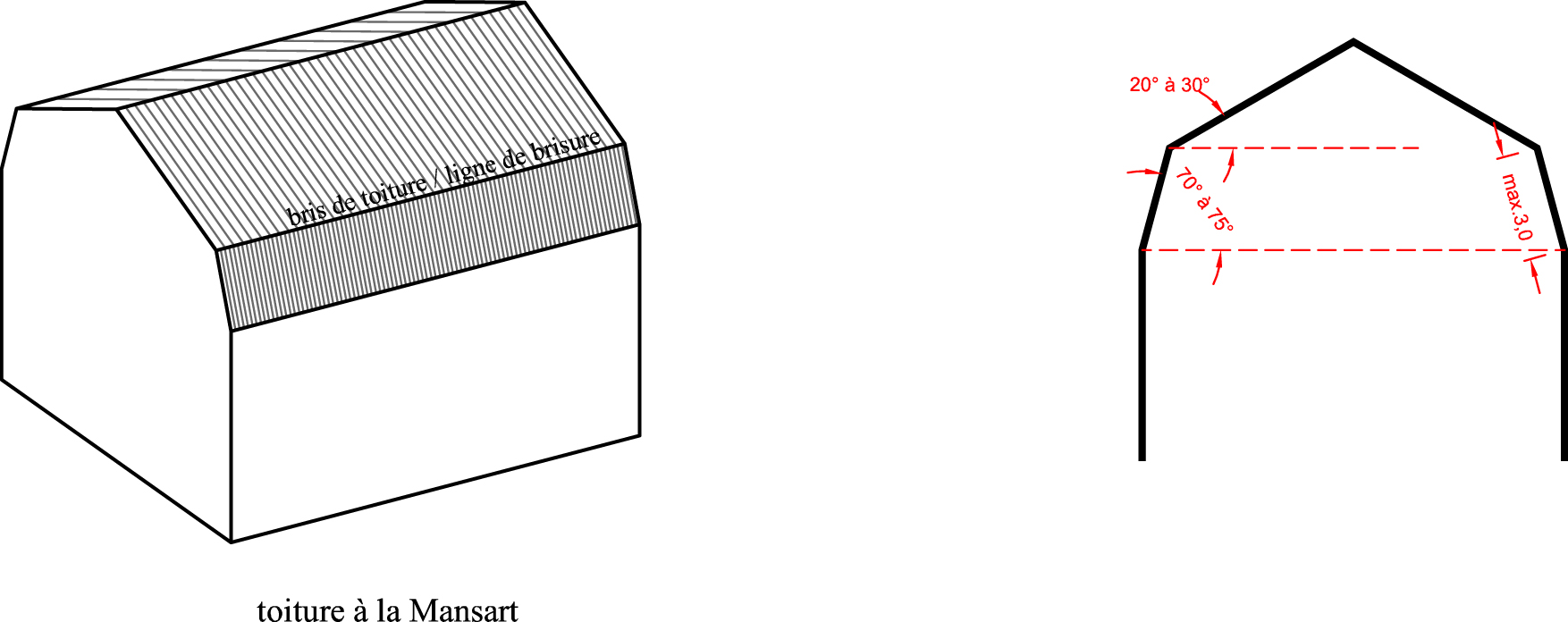
Croupe : pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



1. **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.

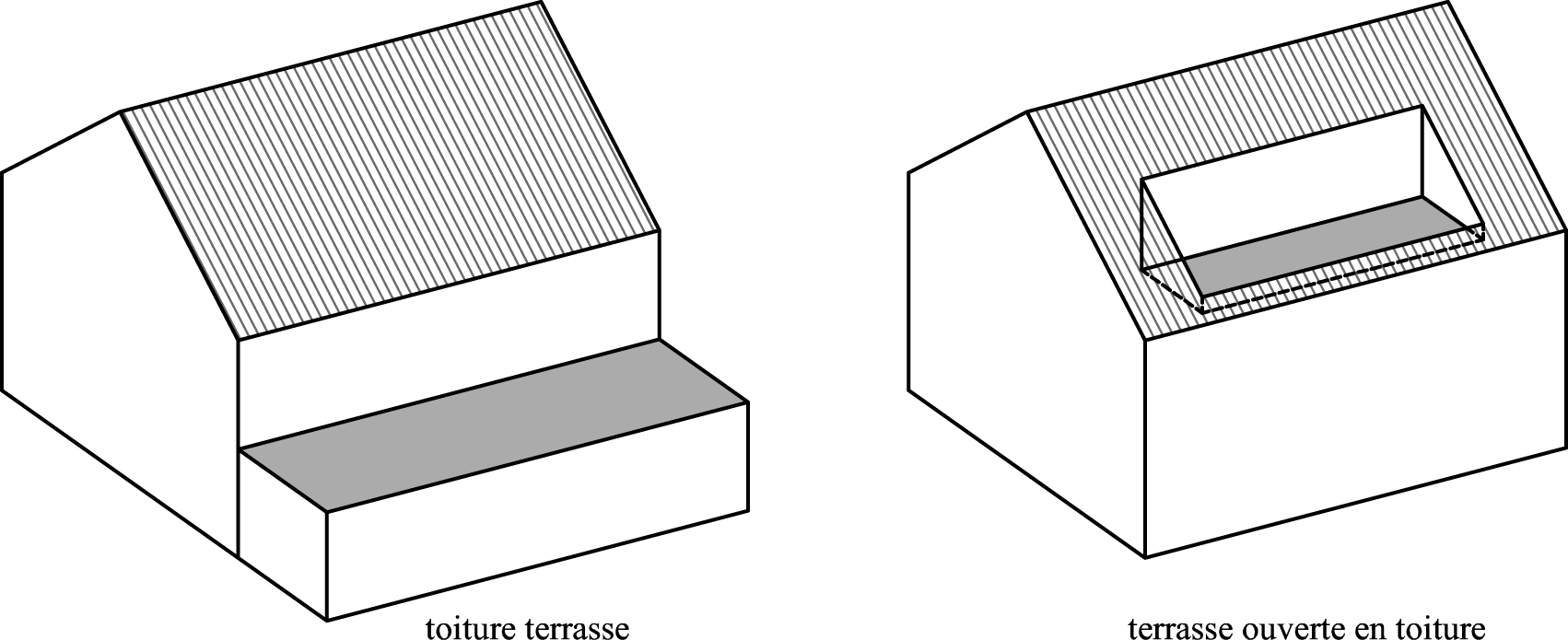


1. **toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée (entre **3%** et **8%** maximum), éventuellement végétalisée.

1. **toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



1. **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.

1. **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.

1. **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**.

1. **voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

1. **voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l’Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

1. [↑](#footnote-ref-1)