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 »,
* Le titre C: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
* Le titre D: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’équipements ».
* Le titre E: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs ».
* Le titre F: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d’activités économiques ».

Les délimitations des différents plans d’aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 « PAP « quartier existant »).

# Art. 3 Portée du présent règlement

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

Les plans d’aménagement particulier approuvés et maintenus d’application repris en partie graphique du PAG et non définis comme « nouveau Quartier » font partie du PAPQE. Pour tout ce qui n’est pas réglementé dans lesdits PAP, les prescriptions du PAPQE sont d’application. En cas de contradiction entre les dispositions des dits PAP et de la présente partie écrite PAPQE, les dispositions des PAP approuvés et maintenus d’application priment.

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 H) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

# Art. 38 Constructions existantes

Toute transformation, y compris l’extension du gabarit d’origine d’un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.

# Art. 39 Constructions contiguës

Elles présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

# Art. 40 Constructions en seconde ligne

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction.

# Art. 41 Saillies

Les éléments en saillie doivent respecter les reculs minima sur limites prescrits et s’inscrire dans l’emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant à l’exception de ce qui suit:

* Les balcons doivent respecter un recul sur les limites latérales d’au moins 1m90
* Les terrasses, perrons, escaliers doivent respecter un recul sur les limites latérales d’au moins 1m90.
* Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie de max 0m70 sur la façade concernée.

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des portes d’entrée.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits en façade avant. Sur les autres façades, ils peuvent avoir une surface égale à maximum 1/10ème de la surface de la façade, une largeur égale à maximum 70% de la largeur de façade concernée et une saillie de 1m20 max.

Les corps avancés pourront avoir une saillie de 0m50 max, leur surface étant inférieure à 1/3 (un tiers) de la surface de façade concernée.

# Art. 42 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés dans les limites d’emprise maximale définies pour les niveaux hors sol.

La profondeur du niveau en sous-sol peut être augmentée jusqu’à 20m max du côté arrière de la construction sous réserve d’être complétement enterrée et de respecter les reculs imposés sur limites et sans que cela ne nécessite des travaux de remblai.

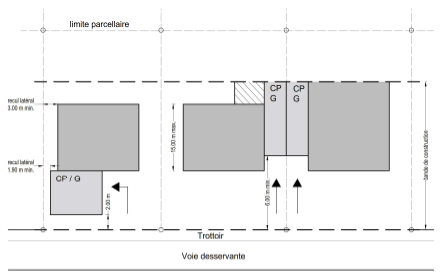
En cas de terrain en pente, le niveau du sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1m max sous réserve de mesures d’intégration paysagère et que le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol soit couvert d’une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse.

# Art. 43 Dépendances et constructions secondaires

1. Garage et carport

La construction de garage ou de carport est autorisée en dehors de la construction principale, sous réserve de s’inscrire à l’intérieur de la bande de construction.

L’implantation à l’avant de la construction principale est permise uniquement si l’accès à partir de la voie publique est indirect et latéral à celle-ci et sous réserve de respecter une distance de 2m min. de la bordure de la voie publique.



Le garage ou carport peut être implanté dans le recul latéral de la construction principale sur un côté seulement et sous réserve de ne pas dépasser la façade arrière de la construction principale ou de l’annexe accolée le cas échéant.

La construction séparée d’un garage est autorisée sur un terrain libre où il n'y a pas d'habitation adjacente, avec les dimensions et les reculs suivants:

* Largeur comprise entre 3m00 et 6m00;
* Emprise au sol maximale de 48m2;
* Recul latéral autorisé 1m90 minimum ou sur limite de propriété si garage accolé sur parcelle adjacente;
* Recul avant compris entre 5m00 et 10m00;
* Recul postérieur 1m90, ou sur limite de propriété si garage accolé sur parcelle adjacente;
* Hauteur niveau fini 3m50 par rapport au terrain naturel.

La hauteur hors tout est de 3m50 max.

L’emprise au sol maximale est de 40m2 pour le carport et de 48m2 pour le garage.

L’augmentation de l’emprise au sol maximale est admise dans les cas suivants:

* Garage ou carport collectif pour 2 logements maximum (1 maison bi familiale), sans dépasser au total 60m2.
* Intégration d’un abri de jardin sous réserve de ne pas construire d’abri de jardin séparé sur la parcelle, sans dépasser au total 60m2.

L’aménagement des toitures plates en toiture-terrasse est interdit.

b. Remises, abris de jardin

Les remises, abris de jardin et serres de jardinage sont implantés à l’arrière des constructions principales. Ils sont, soit attenants à la construction principale, soit distants de 5m min. de celle-ci.

Ils respectent un recul égal à 1m min. ou nul en cas d’accord écrit entre voisins sur les limites de propriété.

En aucun cas ils ne peuvent servir à un usage d’habitation, de garage ou encore d’activité professionnelle.

L’emprise au sol cumulée maximale des remises, abris de jardin est fonction de la taille du terrain à savoir:

* Pour un terrain jusqu’à 5 ares: 18m2;
* Pour un terrain entre 5 à 6 ares: 21m2;
* Pour un terrain au-delà de 6 ares: 30m2.

La dimension du côté le plus long étant limitée à 5m.

La hauteur hors-tout des remises, abris de jardin ou serres est limitée à 3m max. mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. A l’exception des terrains à forte pente, la cote d’altitude de la corniche ou de l’acrotère des abris de jardin et autres constructions similaires doit dans tous les cas être inférieure à la cote d’altitude de la corniche de la construction principale.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate.

Les pentes de toiture sont inférieures à 18°.

c. Terrasses couvertes, pergolas ou constructions similaires

Les terrasses couvertes, pergolas et constructions similaires ne sont pas destinées à des fins d’habitation.

Elles sont autorisées à l’arrière des constructions principales, au niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin le cas échéant. Elles doivent s’inscrire à l’intérieur de la bande de construction et sont interdites dans les marges de reculement minimum prescrites.

La profondeur de terrasses couvertes, pergolas ou construction similaire est limitée à 5m max.; la hauteur hors tout de ces constructions est limitée à 3m50 max. et, dans tous les cas, doit être inférieure au niveau corniche de la construction principale attenante.

# Art. 44 Superstructures et infrastructures techniques

a. 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.

b. 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 donnant sur le domaine public 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.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture.

En secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés dans le même plan que la toiture, être de teinte noire/grise similaire à la toiture et avec ou sans cadre. Le cadre doit être non brillant et de teinte noire/grise.

# Art. 45 Déblais et remblais

1. Les déblais et remblais supérieurs à 0m50 par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette restriction en cas de terrain à forte pente.
2. En cas de construction ou de reconstruction, la configuration du terrain doit être 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. 46 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 2m;
* Les haies vives ou taillées constituées principalement d’essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.

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.

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

# Art. 47 Matériaux et teintes des constructions

Le présent article ne concerne pas le QE-L, le QE-E et le QE-ZA.

En façade:

Pour les constructions situées en secteur protégé et les constructions identifiées en tant que « construction à conserver » dans le PAG :

L’enduit des façades est à réaliser uniquement avec en enduit minéral avec une finition taloché fin ou gratté fin.

Pour toutes les constructions:

Les bardages en façade sont autorisés sous réserve de couvrir au maximum 30% de la somme totale des façades des constructions sises sur une même parcelle. Les dépendances libres ne sont pas soumises à cette restriction. Le bardage doit être en bois à l’état naturel ou en panneaux métalliques d’aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise).

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs sur une même construction doivent être harmonieuses.

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

En toiture:

Le revêtement des pans de toitures doit être en matériau mat, et de couleur similaire à l’ardoise naturelle, sauf pour les constructions identifiées comme « construction à conserver » par le PAG dont le revêtement des pans de toitures doit être en ardoises naturelles.

Le métal d’aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise) peut être autorisé s’il participe à la qualité architecturale de la construction.

# Art. 48 Stationnement

Le stationnement est interdit dans le recul postérieur des constructions, à moins que celles-ci ne soient desservies par plusieurs voies publiques.

En secteur protégé, les garages et les carports doivent être implanté dans la bande de construction.

Ils sont interdits devant la façade avant frontale sauf s’il s’agit de volumes annexes existants présentant un caractère et une implantation typique à préserver.

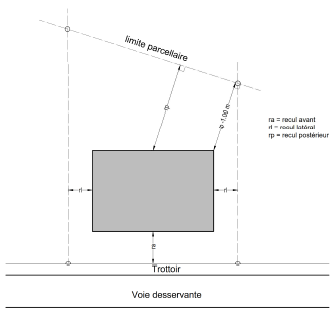
Pour les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver », en cas de création de plus de 2 logements dans un même immeuble, au moins 70% des emplacements de stationnement requis seront aménagés collectivement. La surélévation du niveau d’origine du rez-de-chaussée est exclue pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.

# Art. 49 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.

# Art. 50 Reculs sur limites parcellaires obliques

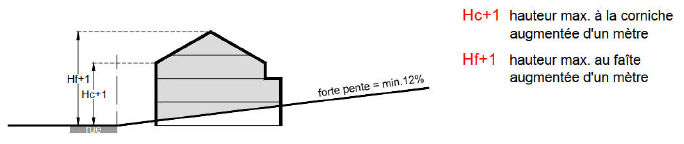
Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d’une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire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



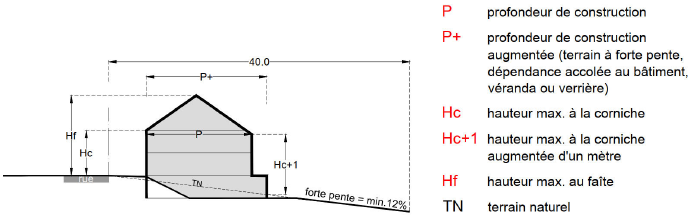
# Art. 51 Terrain à forte pente

1. 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.

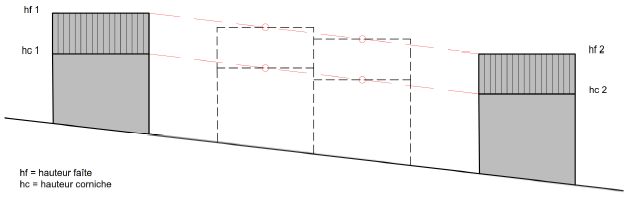


Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée au maximum de 1m.



Les terrains à forte pente sont déterminés sur base d’un levé topographique de la situation existante conformément à la définition 60 en annexe H.

1. Aux abords d’une rue à forte pente, soit supérieure à 12% au droit de la parcelle concernée, les hauteurs à la corniche, au faitage ou à l’acrotère des constructions tiennent compte des hauteurs des constructions sur les terrains voisins, au niveau des parcelles directement adjacentes, conformément au schéma ci-après.



# Art. 52 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau de rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l’axe de la voie desservante; le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

# Art. 53 Lotissement de terrain

Toute demande de lotissement de terrains est à adresser au conseil communal.

Un lotissement de terrain, pour être autorisable, doit répondre aux conditions cumulatives suivantes:

* Les dimensions des lots issues du lotissement doivent permettre l’implantation d’immeubles respectant les prescriptions dimensionnelles applicables à la zone d’implantation.

# Art. 54 Dispositions transitoires et dérogatoires

a. Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d’ordre urbanistique, technique ou de sécurité, sous réserve de ne léser aucun intérêt légitime:

* En cas d’assainissement énergétique sous réserve que l’isolation thermique extérieure du bâtiment n’empiète pas sur le domaine public;
* En cas de profondeur insuffisante de parcelle ou de terrain en situation de forte pente moyennant, soit une réduction du recul avant à 1m50 min, soit une réduction de recul postérieur à 4m;
* En cas de reconstruction d’un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est possible, sous réserve de ne pas changer l’affectation;
* pour d’autres raisons urbanistiques et topographiques, augmentation ou réduction des hauteurs min. et max.: pour garantir la réalisation d’un raccord harmonieux d’une nouvelle construction ou d’une partie d’une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d’une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés;
* Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement;
* Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale;
* Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l’emprise au sol et que l’affectation soit inchangée;
* Dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d’éviter l’apparition de dents creuses et de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul;
* Pour l’implantation de stationnements ouverts, de garages ou de carports à l’arrière de la construction principale sous réserve de se situer dans la bande de construction, à l’intérieur d’une construction secondaire ou hors de portée de vue des voisins et des résidents, et de n’occasionner aucune gêne sur le voisinage. Dans tous les cas, les reculs minimums réglementaires sur limites seront respectés et un accès direct et sécurisé à la voie publique est obligatoire.
* Pour le maintien de volumes secondaires existants dans la marge de recul avant lorsque leur implantation est intéressante à préserver car elle contribue à la définition de l’espace -rue.
* Le changement d’affectation d’un bâtiment existant affecté ou non à l’habitation et ne répondant pas aux prescriptions de la zone en matière de gabarit et d’implantation peut être autorisé sous réserve de ce qui suit:

Si les reculs réglementaires ne sont pas respectés, le rehaussement est possible sous réserve des contraintes cumulatives suivantes:

* + Maximum 2 unités de logement par bâtiment;
  + Construction située à l’intérieur de la bande de construction;
  + Respect de la hauteur maximale réglementaire;
  + Aucune augmentation de la surface d’emprise au sol de la construction existante;
  + Aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d’emplacements couverts.

Si le gabarit maximal n’est pas respecté, seule la rénovation est autorisée; tout changement d’affectation est proscrit sauf s’il s’agit de constructions à conserver ou de gabarits à préserver.

A l’intérieur des secteurs protégés de type environnement construit, si les reculs réglementaires ne sont pas respectés et que le gabarit maximal est respecté, la réaffectation et le changement d’affectation peuvent être autorisés sous réserve des contraintes cumulatives suivantes:

* L’habitat de type plurifamiliale est proscrit;
* La construction est soit situé en 1ère ligne, soit au niveau d’un ensemble bâti situé en seconde ligne, à l’intérieur de la bande de construction;
* Un accès minimal à ladite construction est assuré, notamment pour les services de secours;
* La hauteur maximale réglementaire doit être respectée sauf si l’assainissement énergétique du bâtiment existant ne peut techniquement pas respecter cette prescription dimensionnelle. Dans ce cas une marge supplémentaire de maximum 0m50 est autorisée;
* Aucune augmentation de la surface d’emprise au sol de la construction existante n’est admise;
* L’aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis est à prévoir sur le même fond privé, dont la moitié au minimum sous forme de d’emplacements couverts.
* Si l’une desdites conditions n’est pas remplie et/ou si le gabarit maximal n’est pas respecté, tout changement d’affectation est proscrit, seule la rénovation est autorisée.
* Dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente, des terrassements supérieurs à 1m sont admis pour des raisons urbanistiques et constructives, sans préjudice d’autres dispositions d’ordre esthétique
* Pour des raisons de destination de terrain ou des raisons techniques, sans préjudice d’autres dispositions d’ordre esthétique, es hauteurs des murs de clôture ou des murs de soutènement peuvent être augmentées.
* En cas d’une destruction d’une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une reconstruction à l’identique en termes de gabarits ainsi qu’en termes de logements.

H. Définitions

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

**1. Alignement de voirie**

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

**2. Alignement obligatoire**

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

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

**3. Auvent**

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

**4. Avant-toit**

Toit en saillie sur la façade.

**5. Avant-corps**

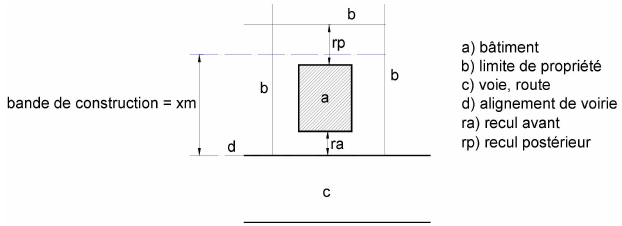
Elément architectural ou partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**6. Balcon**

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

**7. Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces 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.



**8. Car port**

Un carport est une construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**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 secondaire**

Construction d’un volume nettement inférieur à la construction principale et/ou accueillant une fonction secondaire dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds (extension d’une construction principale, véranda, dépendance...).

**15. Construction en sous-sol (=niveau en sous-sol)**

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

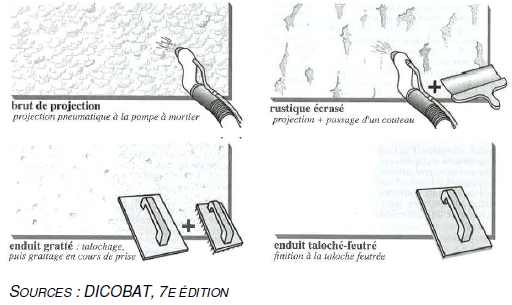
**16. Décrochement de façade**

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 carports.

**18. Enduits de parement hydrauliques**



**19. 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.

**20. Gabarit**

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée définies par les largeur, longueur, hauteurs de l’édifice concerné.

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

**21. Gloriette**

Petit pavillon de jardin, pavillon d’agrément- ouvert et réalisé le plus souvent en fer forgé. Une grande cage à oiseaux (volière) répond à la même définition.

**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**

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.

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

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements ou éléments de mobilier pouvant être ancrés 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, abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

**25. 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.

**26. Logement de type collectif**

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

**27. Logement intégré**

Tout 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.

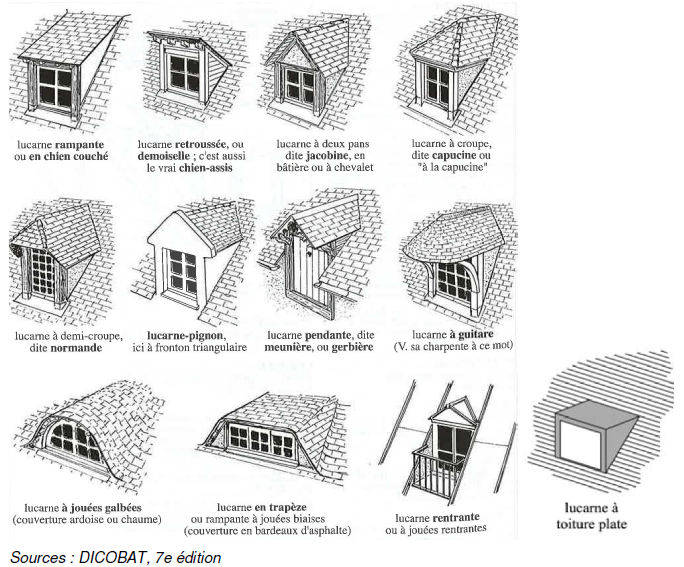
**28. Loggia**

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.

**29. Lot**

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**30. Lucarnes**



**31. Maison en bande**

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

**32. Maison bi-familiale**

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

**33. Maison jumelée**

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

**34. Maison plurifamiliale**

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

**35. Maison unifamiliale**

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

**36. Modénature**

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

**37. 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.

**38. Niveau en sous-sol**

Tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**39. Nombre de niveaux**

Nombre d’espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**40. Parcelle**

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**41. Pergola**

Petite construction de jardin constituée de poutres horizontales soutenues par des colonnes et pouvant servir de support pour plantes grimpantes.

**42. Perméabilité**

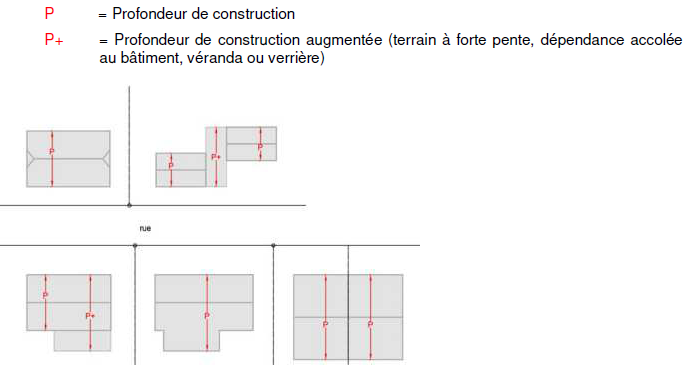
Propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

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.

**43. Profondeur de construction**

Soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la 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.



**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. Reconstruction**

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

**46. Recul**

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

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

**47. 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.

**48. 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.

**49. 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.

**50. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**51. 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.

**52. 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.

**53. Serre**

Une serre est une construction close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée en général à la culture végétale

**54. Studio**

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

**55. 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.

**56. 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.

**57. 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.

**58. Terrain à bâtir brut**

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée non encore ou partiellement viabilisés.

**59. 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.

**60. 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%.

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

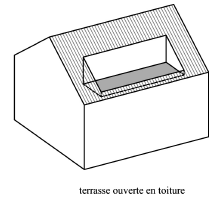
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d’assainissement ou d’aménagement extérieur.

**62. Terrasse**

Surface stabilisée à l’air libre, non close, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes fenêtres.

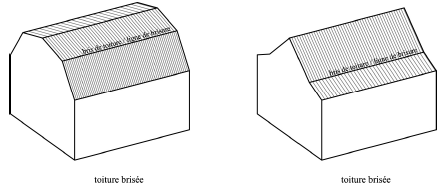
**63. Terrasse ouverte en toiture**

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



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

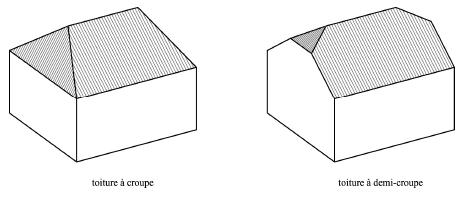
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



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

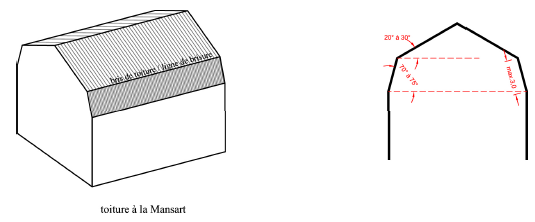
Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



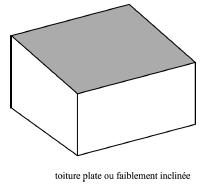
**66. Toiture à la Mansart**

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.



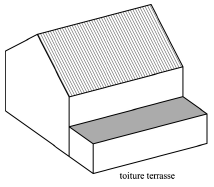
**67. Toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**68. Toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**69. 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.

**70. Véranda 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 la toiture) seront vitrées.

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

**71. 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.

**72. Voie desservante**

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

**73. Voie publique**

Les voies appartenant à l’Etat ou une commune qui font partie du domaine public.