# Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite des PAP QE repris sur le plan de localisation mentionné ci-dessus.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones:

Titre II: Règles applicables par PAP QE

1. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel » (QE\_ER)
2. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace villageois » (QE\_EV 1, EV 2)
3. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – équipements » (QE\_E, QE\_E\_idS)
4. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – activités » (QE\_A)
5. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – transport de personnes » (QE\_TP)
6. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – stations-service » (QE\_SS)
7. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – sports et loisirs » (QE\_L)

ainsi que des titres III, IV, V et VI.

Titre III: Règles applicables aux PAP « QE – espace résidentiel et espace villageois » (QE\_ER, QE\_EV 1, EV 2)

Titre IV: Règles applicables à tout PAP QE

Titre V: Définitions

Titre VI: Palettes des couleurs de façade

# Art. 2 Portée

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à toute réalisation, transformation, changement du mode d’affectation ou démolition d’une construction, ainsi qu’aux travaux de remblais et de déblais envisagés sur les fonds concernés.

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

RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP QE

# Art. 60 Superstructures et installations techniques

1. Superstructures

À l’exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

1. Antennes et récepteurs paraboliques

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

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

Une seule installation par maison plurifamiliale est autorisée.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent présenter la technologie la plus avancée.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, l’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate (de type « all black ») et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.

À l’exception des secteurs protégés de type environnement construit, il est admis d’augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu’à 35° par rapport à l’horizontale.

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

1. Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l’arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture. Leur installation à l’avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

# Art. 61 Travaux de terrassement/murs de soutènement

1. Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits, s’ils entravent la sécurité de la circulation ou modifient le niveau de la nappe phréatique.
2. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l’intégration des constructions dans le site, ceci dans l’intérêt du voisinage et de l’aspect du quartier ou du site.
3. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.
4. La hauteur des murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50 mètre dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques dûment justifiées.
5. En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.
6. Le type, la hauteur et l’implantation des murs de soutènement doivent s’accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
7. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent, d’un point de vue esthétique, s’intégrer au paysage et au site.

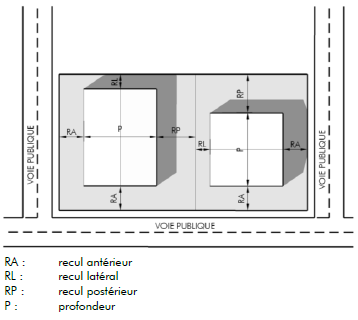
# Art. 62 Stationnement et accès

1. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale, garages souterrains), soit sous forme de car-ports (dépendances), soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
2. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
3. Les accès aux garages et car-ports des maisons d’habitation avec 2 logements au maximum sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent.
4. Les accès aux garages et carports des maisons plurifamiliales, ainsi que les emplacements aménagés en enfilade ne peuvent être considérés comme emplacement de stationnement.
5. Les emplacements de stationnement extérieurs doivent garder une distance de minimum 1 mètre par rapport aux limites de propriété. Cette bande de 1 mètre est à végétaliser. Les emplacements de stationnement accessibles directement depuis la voie publique et ceux situés dans le recul latéral des constructions principales sont exclues de l’application du présent alinéa.
6. Par parcelle constructible, la largeur maximale d’un seul accès carrossable ayant une ouverture à la voie publique est limitée à 5 mètres, ou à une largeur cumulée n’excédant pas 6 mètres pour deux accès.. Le/les accès est/sont à aménager de sorte à condamner le moins d’emplacements de stationnement sur la voie publique possible. Cette disposition ne s’applique pas aux voies communales s’il n’y a pas d’emplacements de stationnement publics aménagés du coté concerné de la voirie.
7. Dans les PAP « QE – espace résidentiel », l’aménagement d‘emplacements de stationnement est interdit à l’arrière des constructions.
8. La pente des accès carrossables ne peut dépasser 15 pour cent.
9. Le choix des matériaux et couleurs des revêtements doit se faire en harmonie avec les matériaux et couleurs des abords au niveau de l’espace public.
10. Les élévateurs à voiture de type car-lift sont interdits.

# Art. 63 Angles de rue

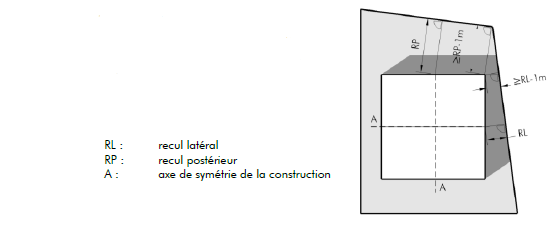
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec la voie publique sont considérées comme des limites antérieures. Au moins l’un des autres reculs sur les limites est à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

Le bourgmestre peut, pour des raisons d’ordre urbanistiques, définir la localisation des reculs postérieur et latéral.



# Art. 64 Limite oblique ou irrégulière

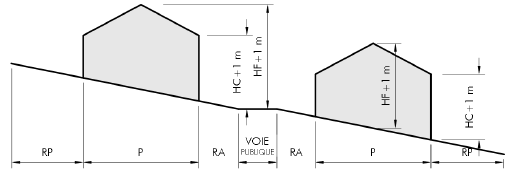
Lorsque la façade d’une construction se présente obliquement par rapport à une des limites, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 mètre.

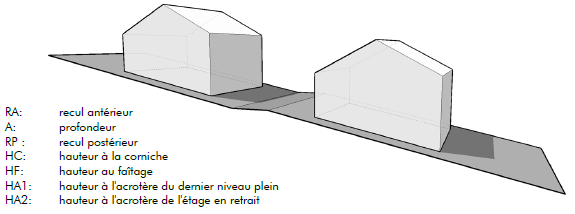


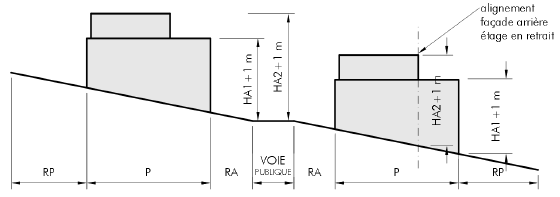
# Art. 65 Hauteur des constructions sur terrains à forte pente

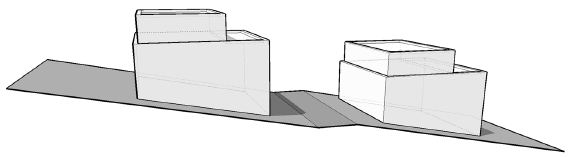
Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d’application les dispositions qui suivent:

* Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l’acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1 mètre au maximum.
* Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, et que le terrain naturel est conservé (construction sur une butte), les hauteurs maximales à la corniche seront mesurées sur la façade avant par rapport au terrain naturel.
* Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l’acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1 mètre au maximum. Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte pente la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.









# Art. 66 Cession d’emprises

Avant l’octroi d’une autorisation de bâtir, la Commune peut demander la cession gratuite d’une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d’infrastructure et d’équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

# Art. 67 Dispositions dérogatoires

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l’implantation des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que le contexte bâti) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté;
* pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme aux reculs prescrits;
* pour tous travaux de transformation, de rénovation et de réaffectation portant sur une construction à conserver ou sur une construction visée par la législation relative à la protection des sites et monuments nationaux non conforme aux reculs prescrits;
* pour tous travaux portant sur l’extension de constructions existantes situées hors bande de construction sous condition de respecter les reculs règlementaires;
* pour garantir l’isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie sur le domaine public n’est autorisée.

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au gabarit des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que le contexte bâti) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté;
* pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme au gabarit prescrit;
* pour tous travaux de transformation, de rénovation et de réaffectation portant sur une construction à conserver ou sur une construction visée par la législation relative à la protection des sites et monuments nationaux non conforme aux reculs prescrits;
* pour garantir l’isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie sur le domaine public n’est autorisée.

1. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au scellement du sol:

* pour tous travaux de transformation ou de rénovation et de réaffectation portant sur une construction existante non conforme au coefficient de scellement du sol en vigueur pour les fonds concernés.

1. Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux matériaux utilisés pour la couverture de toitures:

* dans le cas d’une rénovation d’une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d’ordre technique dûment justifiées tenant à la forme et/ou au degré d’inclinaison de la toiture l’exigent.

1. Les travaux portant sur des constructions ou parties de constructions existantes 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 constructions.
2. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d’une transformation ou d’un agrandissement d’une construction existante autorisée avant l’entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l’objet de la transformation ou de l’agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
3. La construction de dépendances conformément à l’art. 59 du présent règlement est autorisée même si les constructions ou parties de constructions existantes situés sur la même parcelle/les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
4. À titre exceptionnel, le bourgmestre peut accorder des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre située le long d’une voirie entièrement équipée ou dans le but de garantir l’assainissement énergétique de constructions existantes. Aucun empiétement sur le domaine public n’est cependant autorisé.
5. Toute demande de dérogation est à accompagner d’un justificatif. Une présentation en 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement peuvent être exigées.

DÉFINITIONS

**1. acrotère**

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

**2. alignement de la voirie**

On entend par alignement de la voirie la limite entre la voie publique et les terrains à bâtir net.

**3. 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.

**4. avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il peut être avec ou sans surplomb par rapport au sol.

**5. 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.

**6. car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins un côté, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement. Le car-port peut être accolé à la construction principale.

**7. clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de voirie ou à 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, brise-vues);
* les clôtures végétales (par ex. haies).

**8. coefficient de scellement du sol (CSS)**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**9. combles**

Les combles désignent le volume situé sous la toiture d’une construction.

**10. construction**

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

**11. construction en sous-sol**

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

**12. constructions érigées en ordre contigu**

On entend par construction érigées en ordre contigu toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**13. construction principale**

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

**14. dépendances**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d’élevage d’animaux, comme par exemple les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, les pergolas, les gloriettes, les serres, les piscines couvertes, les saunas, cuisines extérieures, etc.

Les vérandas ne sont pas considérées comme dépendances dans le cadre du présent règlement.

**15. ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti 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 d’une ferme. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

**16. faîte/faîtage**

On entend par faîte ou faîtage 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.

**17. gabarit**

On entend par gabarit les limites de dimensions que doivent respecter les constructions dans un quartier existant donné.

Gabarit existant: forme et dimensions d’une construction existante.

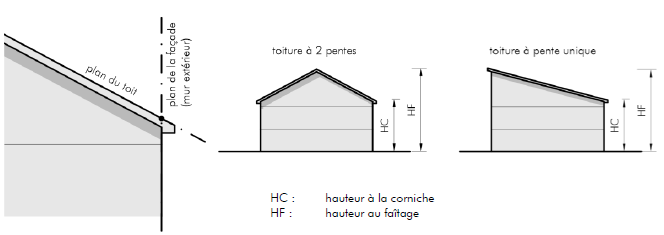
**18. gloriette**

Petit pavillon d’agrément servant de belvédère ; cabinet de verdure dans un parc.

Grande cage à oiseaux en forme de pavillon.

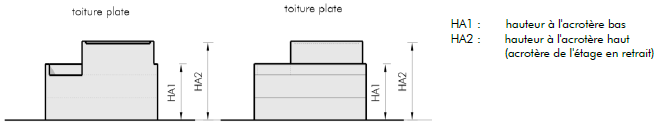
**19. hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d’altitude entre l’axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l’axe de la voie publique. 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.



**20. hauteur à l’acrotère**

On entend par hauteur à l’acrotère la différence d’altitude entre l’axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l’axe de la voie publique. 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.



**21. habitation**

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

**22. installation**

On entend par installation tout 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. 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.

**24. 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. La surface habitable maximale d’un logement intégré est de 80 mètres carrés.

**25. 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.

**26. maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale toute construction servant au logement permanent et comprenant deux logements.

**27. maison jumelée**

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

**28. maison plurifamiliale**

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

**29. maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe un seul logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**30. muret**

Mur bas, ouvrage de maçonnerie qui sépare deux zones, divise ou clôt un espace.

**31. niveau en sous-sol**

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

**32. niveau plein**

On entend par niveau plein 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.

Niveau disposant d’une hauteur libre sous plafond et/ou faux-plafond de 2,50 mètres minimum.

**33. 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.

**34. pergola**

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

**35. perméabilité**

On entend par perméabilité la propriété d’un corps à se laisser traverser par l’eau.

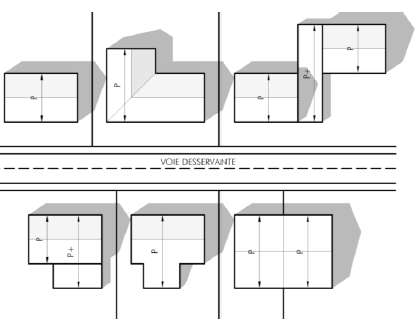
À titre d’exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants: gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

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

**36. profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, 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.



**37. pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

**38. pièces destinées au séjour temporaire de personnes**

Sont considérés comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les salles d’eau, buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

**39. recul**

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

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.

**40. réaffectation/changement d’affectation ou de destination**

On entend par réaffectation, le changement d’usage ou de fonction de tout ou partie d’une construction, y compris la transformation d’un immeuble d’habitation unifamilial en immeuble d’habitation de deux logements ou plus.

**41. reconstruction**

On entend par reconstruction une nouvelle construction, analogue et de même affectation, après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**42. rénovation**

On entend par rénovation la 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. La rénovation sous-entend le maintien de l’affectation antérieure de la construction.

**43. rive de toit**

La rive de toit est l’extrémité du toit côté pignon ; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

**44. saillie sur façade**

On entend par saillie sur façade un élément, corps d’ouvrage, membre d’architecture qui dépasse le plan de référence d’une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

**45. serre**

Bâtiment clos et vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères.

**46. surface construite brute (SCB)**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.

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

**47. surface d’emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

**48. surface scellée**

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

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

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

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l’eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent.

**49. surface habitable nette**

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101: 2016).

**50. terrain à forte pente**

Est à considérer comme terrain à forte pente toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, considérée entre l’alignement de la voirie et la façade arrière de la construction projetée, dont la pente calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 15 pour cent.

**51. terrain naturel**

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

En présence d’un terrain modifié par une construction existante, le niveau du terrain naturel pourra être déterminé par une ligne droite tracée perpendiculairement dans l’axe de la zone constructible, reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain, ou reliant les limites latérales du terrain entre elles.

**52. toiture-jardin**

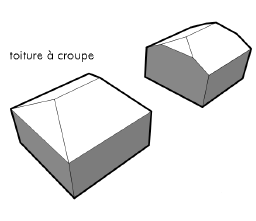
On entend par toiture-jardin une toiture plate accessible aménagée en jardin.

**53. toiture à croupe/toiture à demi-croupe (croupettes)**

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

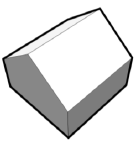
Demi-croupe (croupettes): croupe d’une toiture dont l’égout descend nettement moins bas que l’égout des pans de toiture.

La longueur du faîtage ne peut être inférieure à la moitié de la longueur de la façade correspondante.



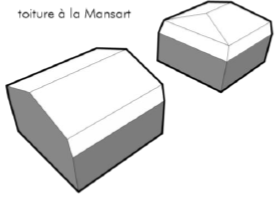
**54. toiture à deux versants**

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l’arête horizontale supérieure qu’est le faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l’intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement, les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.



**55. toiture à la Mansart**

On entend par toiture à la Mansart une toiture brisée dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis et dont les pentes sont différentes.

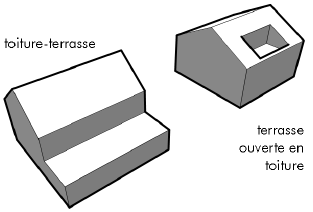


**56. toiture plate**

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou inférieure à 5°.

**57. toiture-terrasse**

On entend par toiture-terrasse une toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**58. transformation d’une construction**

On entend par transformation d’une construction un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d’un bâtiment, la modification des cloisonnements, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d’agrandissement ni d’élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

**59. volume secondaire**

On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

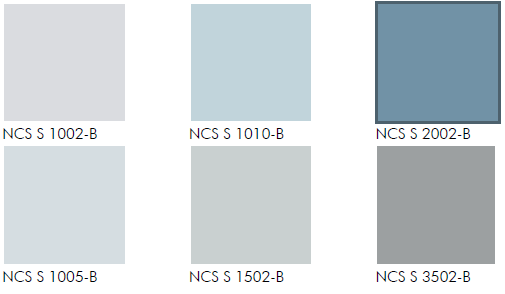
PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

Les couleurs pures

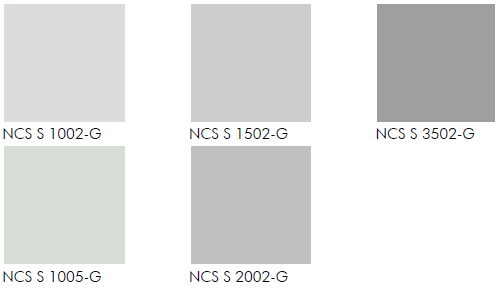
* Gris



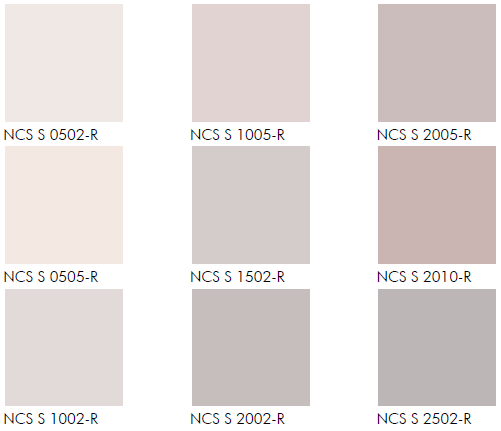
* Bleu



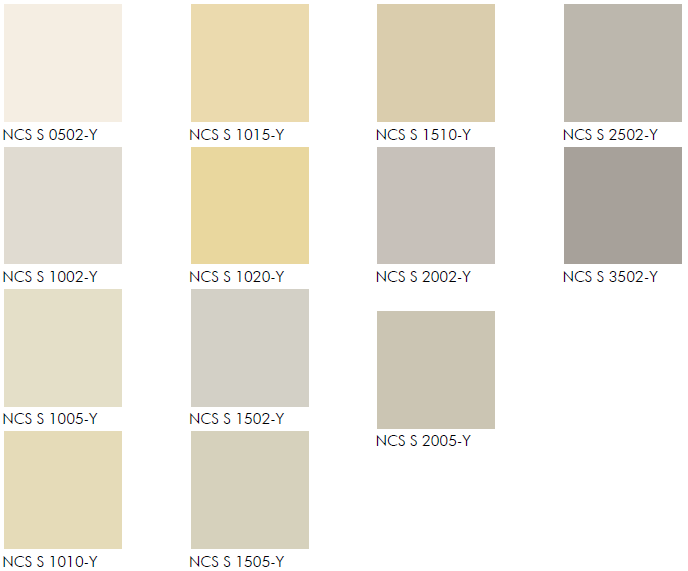
* Vert



* Rouge



* Jaune



Les couleurs declinees

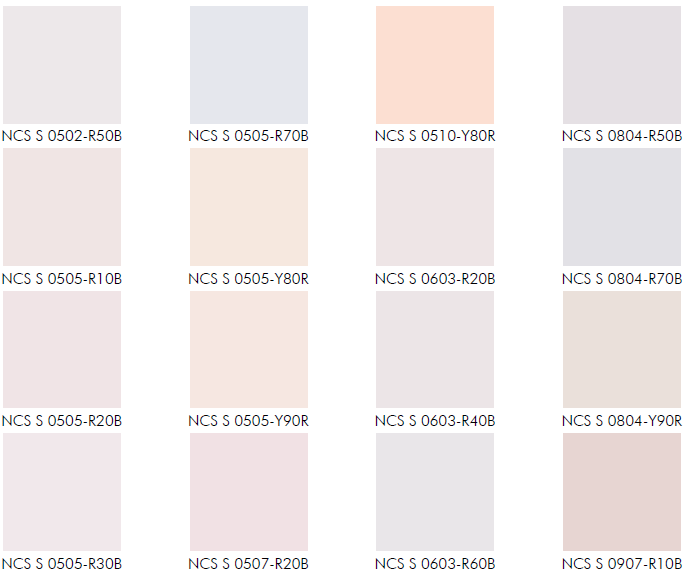
* Bleu

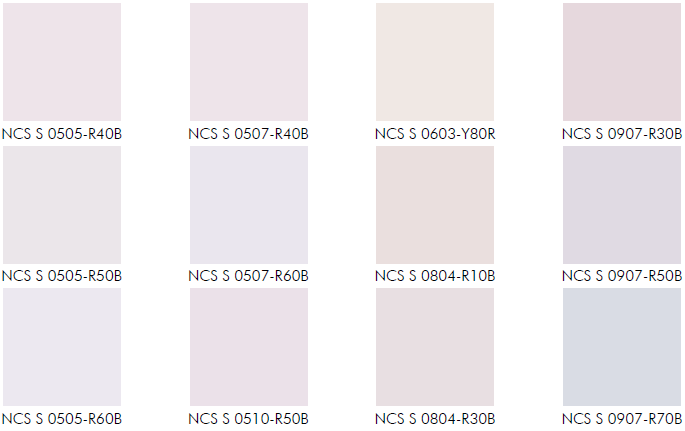


* Vert

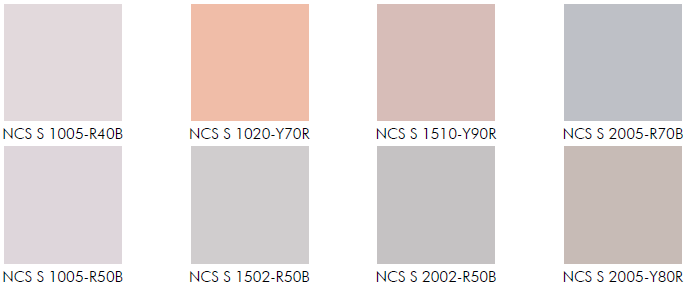


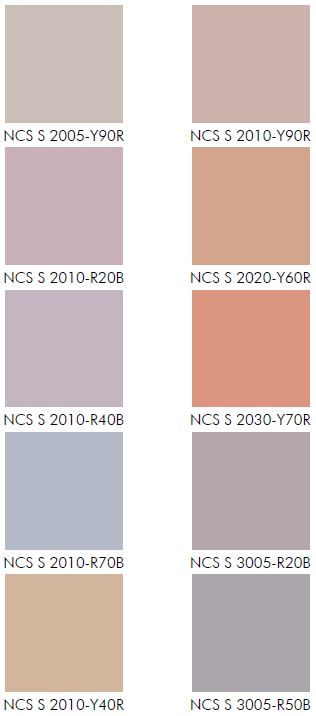
* Rouge

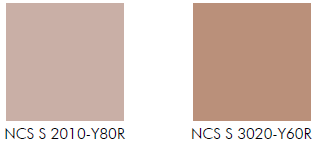












* Jaune

