# Art. 1 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 deux titres entièrement applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant », soit:

* le titre A: Dispositions générales,
* le titre B: Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »,

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

* le titre C: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
* le titre D: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
* le titre E: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – loisirs »,
* le titre F: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – équipements »

# Art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement spécifient et complètent la partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ».

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

L’application de la partie réglementaire des plans d’aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur ni à toute autre disposition découlant de servitudes et contraintes légales.

# Art. 3 Définitions

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

**1. acrotère**

Remontée verticale encadrant la dalle d’une toiture-terrasse, d’une toiture plate ou d’une terrasse.

**2. alignement de voirie**

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

**3. alignement obligatoire**

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

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

**4. auvent**

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

**5. avant-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 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**

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**

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. coefficient de scellement du sol**

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

**11. comble**

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

**12. construction**

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

**13. construction légère**

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

**14. construction en sous-sol**

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

**15. Construction à usage agricole**

Toute construction exclusivement destinée à l’exercice d’activités agricoles, telles les étables, hangars et silos. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme constructions à usage agricole.

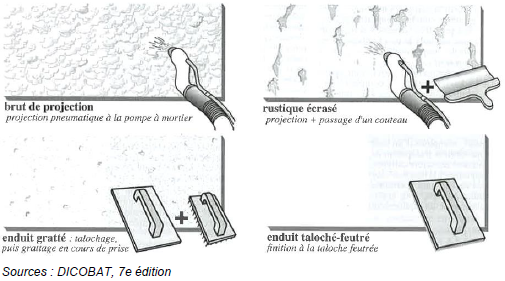
**16. décrochement de façade**

Partie de façade en avancée ou en retrait par rapport à son nu général.

**17. dépendance**

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

**18. enduits de parement hydrauliques**



**19. 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.

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.

**20. faîte/faîtage**

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.

**21. front de bâtisse**

Plan vertical qui referme l’espace perçu depuis la voirie. Il est situé soit sur l’alignement de voirie, soit en recul de celui-ci, et est composé des façades des bâtiments, des murs de clôtures et des haies.

**22. gabarit**

Ensemble de prescriptions concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Gabarit existant : forme et dimensions d’un bâtiment existant.

**23. habitation**

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

**24. 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.

**25. 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.

**26. installation**

Petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle/parasol, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d’extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

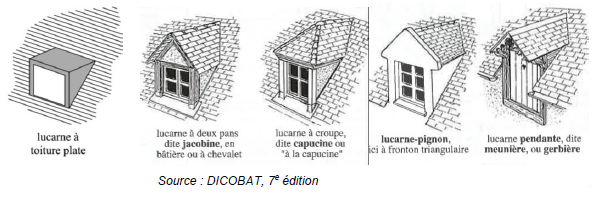
**27. logement**

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.

**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. lucarne**



**30. maison bi-familiale**

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

**31. maison en bande**

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

**32. maison jumelée**

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

**33. maison paysanne**

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

**34. maison plurifamiliale**

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

**35. marquise**

Auvent vitré disposé au-dessus d’une porte d’entrée, d’un perron, d’un quai de gare, etc. pour servir d’abri contre la pluie

**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 souterrain/niveau en sous-sol**

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

**39. nombre de niveaux**

Nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent.

**40. nu de façade**

Plan de référence correspondant à la surface de parement fini d’un mur ou d’un ouvrage, abstraction faite des retraits de façade et des éléments, corps d’ouvrage et membres d’architecture en saillie sur ce nu.

**41. oriel**

Logette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le nu d’une façade.

**42. pergola**

Petite construction constituée d’un treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d’une terrasse, d’une allée, etc., pouvant servir au support de plantes ou former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

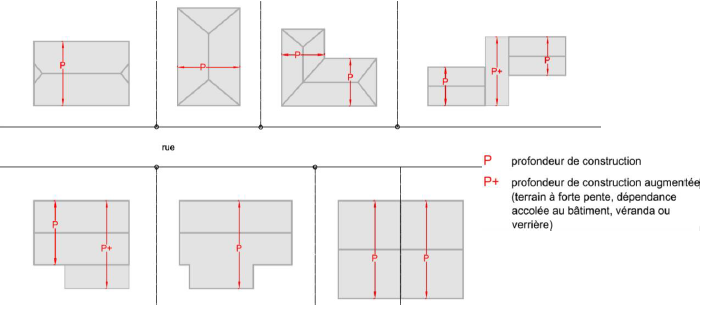
**43. perméabilité à l’eau**

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 (joints espacés), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité d’un revêtement doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation ou de stabilisation.

**44. profondeur de construction**

Distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une de l’autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d’entre eux.



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

Changement d’usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d’habitation, bâtiment agricole, etc.), y compris la transformation d’un immeuble d’habitation unifamilial en immeuble d’habitation de deux logements ou plus.

**46. reconstruction**

Nouvelle construction, analogue et de même affectation, après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**47. recul sur les limites de propriété**

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

**48. réhabilitation**

Travaux de rénovation visant l’amélioration générale ou la mise en conformité d’une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**49. 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. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**50. 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. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

**51. rive de toiture**

Extrémité latérale d’un pan de toiture, autre que le faîte ou l’égout.

**52. saillie sur façade**

Elément, corps d’ouvrage, membre d’architecture qui dépasse d’un plan de référence ou du nu d’une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol (dépendances accolées à ladite façade non considérées).

**53. 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.

**54. Superstructure**

Sont à considérer comme superstructure les équipements disposés soit au niveau de la toiture ou des façades des constructions, soit au niveau des espaces libres y contigus. Cela comprend les souches de cheminée, les équipements de conditionnement d’air et d’approvisionnement d’eau, les antennes et récepteurs paraboliques, les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques, les cabanons d’ascenseur ou encore, les enseignes et panneaux publicitaires.

**55. surface construite brute**

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.

**56. surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d’appliquer les critères suivants:

* hauteur des locaux:

Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,8 m sont considérées comme surfaces non aménageables.

* 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.

* solidité et géométrie des locaux:

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**57. 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 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.

**58. surface habitable**

La surface habitable est fixée par la norme ILNAS (https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/fr/normes-normalisation/achat-consultation-normes/normes-nationales/Surface\_habitable\_V01.pdf). Il s’agit de l’ensemble des parties de plancher liées aux usages principaux d’un bâtiment conforme aux critères d’habitabilité en vigueur. La surface habitable comprend notamment les pièces à vivre (salons, chambres, etc.), les pièces d’eau (salle de bains, sanitaires, etc.) et les dégagements intérieurs (couloirs, escaliers, etc.). La surface habitable ne comprend pas les surfaces occupées par les parties communes, les parties de pièces de moins de 2,00m de hauteur sous plafond, les murs, éléments porteurs et les cloisons, les embrasures de portes et de fenêtres, les caves, les garages, etc.

**59. surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

**60. 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 15cm 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 pour cent.

**61. studio**

Logement d’une surface habitable de min. 50m2 et de max. 64m2.

**62. terrain à forte pente**

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de l’alignement de voirie, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 15%.

**63. terrain naturel/niveau naturel du terrain**

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

**64. terrasse**

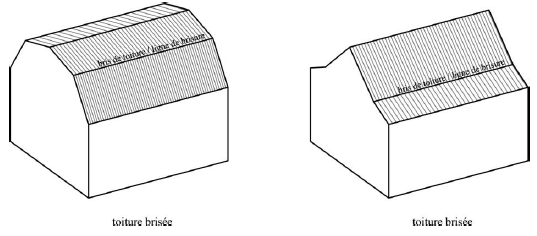
Surface stabilisée à l´air libre, non close, communiquant avec les pièces d´habitations adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

* la terrasse accolée à un bâtiment;
* la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l´étage inférieur;
* le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

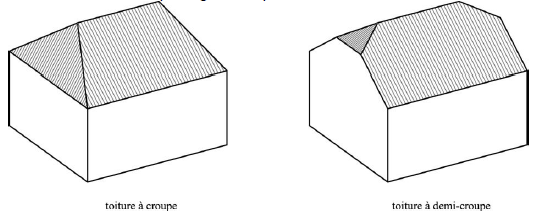
**65. toiture brisée/bris de toiture ou ligne de brisure**

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



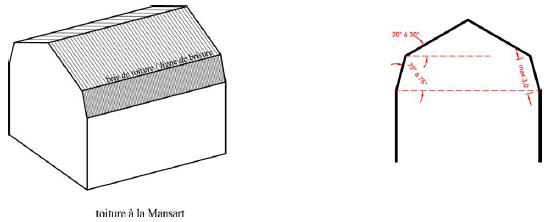
**66. toiture à croupe/toiture à demi-croupe**

Toiture à versants dont au moins une extrémité est constituée d’un pan de toiture oblique délimité par deux arêtes de toiture et un égout, à savoir la croupe, ou demi-croupe si l’égout descend nettement moins bas que l’égout des pans de toiture.



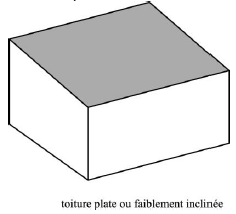
**67. toiture à la Mansart**

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.



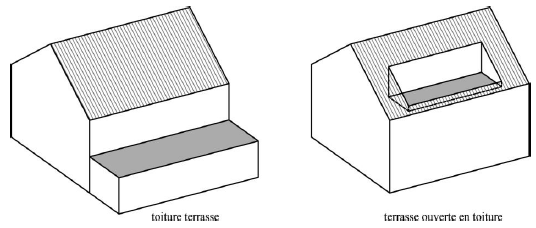
**68. toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**69. toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**70. 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.

**71. véranda**

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades au maximum. Au minimum 50% des surfaces extérieures de la véranda (y compris toiture) sont vitrées. La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

**72. verrière**

Véranda dont les surfaces extérieures sont complètement vitrées, ne comprenant outre les parties vitrées que les structures portantes (ossature) métalliques, en bois, pvc ou matériau similaire, ainsi qu’éventuellement un muret de soubassement d’une hauteur inférieure ou égale à 0,5m.

**73. voie desservante**

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

**74. voie publique**

Voies appartiennent à l’Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Règles applicables à tout plan d’aménagement particulier « quartier existant »

# Art. 4 Patrimoine bâti

## a. Généralités

Les éléments identifiés comme « patrimoine bâti » sont à sauvegarder ou à mettre en valeur. Ils relèvent des catégories suivantes:

* le patrimoine national,
* les « immeubles ou parties d’immeubles protégés »
* les « alignements protégés ».

Le patrimoine national est identifié au plan d’aménagement général ainsi qu’en partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ». Il est constitué des immeubles et objets bénéficiant d’une protection régie par la législation en vigueur relative aux sites et monuments nationaux (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux).

Les « immeubles ou parties d’immeubles protégés » sont identifiés au plan d’aménagement général ainsi qu’en partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ». Ils incluent les bâtiments protégés, les gabarits protégés et les éléments ponctuels protégés. Les prescriptions spécifiques d’application sont définies en partie écrite du plan d’aménagement général.

Les « alignements protégés » sont identifiés en partie graphique des plans d’aménagement particulier « quartier existant ». Les prescriptions spécifiques d’application sont définies ci-après.

## b. Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements protégés »

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

Des adaptations mineures d’alignement sont tolérées, c'est-à-dire de maximum 0,50m par rapport à l’alignement existant, 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 oeuvre 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. 5 Réaffectation de bâtiments

La réaffectation de bâtiments est autorisée dans les limites du plan d’aménagement général et pour autant qu’il ne soit porté aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.

La réaffectation d’un bâtiment, faisant ou non partie d’un ensemble bâti (le cas échéant. 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.), en un ou plusieurs logements, doit garantir les conditions suivantes:

* présenter des accès directs (privés ou collectifs) au domaine public,
* présenter au minimum 1 logement de surface habitable supérieure ou égale à 80m2,
* dans le cas des réaffectations par division verticale (réalisation de maisons en bande de type « unifamilial » avec morcellement parcellaire, ou de logements collectifs de type duplex ou triplex, avec entrées séparées mais sans morcellement parcellaire), présenter au maximum 1 logement de surface habitable inférieure à 80m2 et garantir une largeur minimale de façade principale de 7,5m par unité de logement,

La réaffectation d’un bâtiment, faisant ou non partie d’un ensemble bâti, en maison plurifamiliale, est en outre soumise aux restrictions suivantes:

* être situé en 1ère ligne, à l’intérieur de la bande de construction lorsque celle-ci est définie (cf. articles art. 18, art. 28 et art. 40),
* le nombre de logements est limité à 10 par bâtiment ou ensemble bâti (le cas échéant. 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.),
* au maximum 1 logement de type studio par tranche de 4 logements, soit au maximum 2 studios pour tout ensemble de 5, 6, 7 ou 8 logements.
* au minimum 1 logement de surface habitable supérieure ou égale à 100m2 par tranche de 6 logements, soit au minimum 2 logements de surface habitable supérieure ou égale à 100m2 pour tout ensemble de 7, 8, 9 ou 10 logements,
* sans préjudice d’autres dispositions réglementaires, notamment en matière de protection du patrimoine bâti, et sous réserve de respecter la même implantation et même emprise au sol que celle du bâtiment d’origine, un agrandissement ou un rehaussement du gabarit d’origine de maximum 0,30m est admis à condition que ceux-ci préservent la relation d’origine entre les différentes parties du bâtiment/de l’ensemble bâti, respectivement entre les différents gabarits composant l’environnement bâti immédiat du volume concerné,
* le nombre d’emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigé le bâtiment d’origine.

La réaffectation d’un bâtiment, faisant ou non partie d’un ensemble bâti, situé en seconde ligne est en outre soumise aux restrictions suivantes:

* le nombre de logements est limité à 2 par bâtiment ou ensemble bâti, pour autant que l’accès à la construction soit aisé, notamment pour les services de secours;
* aucune augmentation de la surface d’emprise au sol de la construction existante n’est admise;
* le gabarit d’origine de la construction existante doit être respecté sauf si l’assainissement énergétique du bâtiment n’est techniquement pas possible. Dans ce cas, une marge de max. 0,30m est autorisée.

# Art. 6 Unités de logement par bâtiment ou ensemble bâti (le cas échéant)

1 logement est autorisé par bâtiment ou ensemble bâti, à l’exception des cas de réaffectation de bâtiments (voir conditions de l’art. 5) et de ce qui suit:

* sont admis au maximum 2 logements par bâtiment ou ensemble bâti lorsque la surface utile d’habitation est égale ou supérieure à 100m2,
* sont admis au maximum 4 logements par établissement et par site de type Horesca, camping, caravaning, sous réserve qu’il s’agisse de logements de service intégrés au bâtiment abritant l’activité concernée,
* pour les bâtiments publics, seul est autorisé un logement de service intégré audit bâtiment; pour les équipements publics (infrastructures techniques), tout logement est proscrit,
* en cas de reconstruction d’un bâtiment existant au niveau d’un PAP-QE « Espace villageois » comptant plus de 2 logements, il est admis de le reconstruire avec un nombre maximal de logement qui ne peut pas dépasser celui prévalant lors de la situation initiale tout en assurant une surface habitable d’au moins 75 m2 par unité d’habitation et en respectant le gabarit de construction initial.

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.

Par dérogation à ce qui précède, dès lors qu’un ensemble bâti dispose d’un potentiel construit conséquent et qu’il n’est absolument pas possible de le réaffecter sans le reconstruire, le bourgmestre peut déroger aux dispositions du présent article et doit alors se référer à l’article 5 qui précède.

# Art. 7 Eléments en retrait ou en saillie par rapport aux façades, décrochement de façade

## a. Généralités

Sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable et sauf restriction ou mention supplémentaire dans le présent règlement, tout élément en retrait, en saillie ou en décrochement est autorisé.

Les éléments en retrait, en saillie ou en décrochement sont subordonnés au nu de façade, la superficie de façade concernée ne pouvant dépasser au total 40% de la superficie globale de la façade auquel ils se rapportent.

Les surfaces closes en saillie et en surplomb par rapport au sol (avant-corps) sont autorisées selon les conditions précisées au présent article.

## b. Eléments spécifiques

La saillie des éléments spécifiques repris ci-après est limitée comme suit:

* vérandas et verrières, pergola et toile d´ombrage : saillie maximale de 5m,
* avant-corps: saillie maximale de 0,70m,
* balcons: saillie maximale de 1,5m,
* auvents et marquises: saillie maximale de 3,5m,
* oriels: saillie maximale de 2,5m,
* enseignes, éclairages et panneaux publicitaires: saillie maximale de 0,70m.

Les reculs d’application sur les limites de propriété doivent être respectés pour l’aménagement en saillie de vérandas, verrières, pergolas, toiles d’ombrage, avant-corps, balcons, auvents, marquises, oriels, panneaux publicitaires (respectivement enseignes ou éclairages publicitaires), terrasses couvertes, piscines couvertes.

## c. Restrictions supplémentaires pour éléments donnant sur rue

Sont interdits:

* les auvents et marquises d’une saillie supérieure à 1,2m (sans préjudice de dispositions moins contraignantes dans le présent règlement),
* les enseignes, éclairages et panneaux publicitaires d’une saillie supérieure à 1,2m,
* les décrochements de façade pour les bâtiments sis dans les espaces villageois.

## d. Restrictions supplémentaires relatives au patrimoine bâti

Sont interdits:

* les auvents et marquises d’une saillie supérieure à 1,2m,
* les enseignes et éclairages d’une saillie supérieure à 0,7m,
* les avant-corps,
* les balcons.

# Art. 8 Superstructures et infrastructures techniques

## a. Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l’emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s’apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l’installation d’antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

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

## b. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture. A concurrence d’une superficie maximale de 80 m2, ils sont également autorisés au niveau des espaces libres situés à l’arrière de la construction principale et sans pour autant déroger à d’autres prescriptions du présent règlement (notamment les reculs sur les limites).

En toiture, les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf:

* si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles,
* dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°,
* si le niveau de performance énergétique requis n’est pas atteint.

## c. Enseignes, éclairages et panneaux publicitaires

Sont interdits:

* les enseignes lumineuses clignotantes,
* les enseignes et panneaux publicitaires installés sur mât, pylône ou en toiture,
* les panneaux publicitaires installés sur le patrimoine bâti.

A l’exception des règles relatives à leur saillie, spécifiée à l’art. 7 du présent règlement, les autres prescriptions relatives aux enseignes, éclairages et panneaux publicitaires sont définies au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (cf. titre B, chap.4).

## d. Citernes de récupération des eaux pluviales

Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être intégralement enterrées en respectant les niveaux préexistants du terrain.

Le recul minimal à respecter par rapport aux limites de propriétés de la parcelle est de 1,00 mètre.

Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être équipées d'un trop plein raccordé au réseau d’assainissement existant.

## e. Autres

A l’exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, toutes les autres superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

# Art. 9 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres sont réservés à l’aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels (prévus notamment pour les infrastructures techniques, cf. art. précédent), récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.

Les espaces libres sont à aménager prioritairement de manière perméable afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales. En ce sens, le scellement du sol maximal autorisé pour chaque quartier existant de la commune de Reisdorf est régi par l’art. 25, l’art. 37, l’art. 47 et l’art. 54 du présent document ainsi que par ce qui suit. Les définitions 43 et 60 s’appliquent au présent article. Des dérogations sont admises pour les aménagements dont la pente est supérieure à 8%.

Dans les espaces situés en dehors de la bande de construction définie à l’art. 18, à l’art. 28 ou à l’art. 40, ainsi que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux », toute construction est interdite à l’exception des abris de jardin, constructions légères, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot ou parcelle individuelle:

* il ne peut être érigé qu’un seul abri de jardin et une seule serre,
* la hauteur hors tout des abris de jardins et constructions légères est limitée en tout point à 3,5m par rapport au terrain aménagé attenant,
* l’emprise au sol totale cumulée des abris de jardins et constructions légères est limitée à 32m2, dont 15m2 pour l’abri de jardin,
* le coefficient de scellement du sol maximal est fixé à 0,2,
* l’utilisation de produits secondaires issus des hauts-fourneaux est proscrite.

# Art. 10 Déblais et remblais

Les déblais et remblais supérieurs à 1,5m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains à forte pente pour autant que lesdits terrains ne soient pas classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

Les remblais en zone inondable sont interdits.

# Art. 11 Murs, haies et clôtures

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5m, à l’exception de ce qui suit:

* 1,8m pour les murs de soutènement nécessaires à l’aménagement de terrasses sur des terrains à forte pente,
* 2,5m pour tout autre mur de soutènement sur des terrains à forte pente,
* 1,0m pour les murs de soutènement situés sur des terrains à forte pente, classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

La hauteur des haies et clôtures est limitée comme suit:

* 1,2m dans les marges de recul antérieur,
* 2,0m dans les marges de recul latéral ou postérieur.

Dans les marges de recul antérieur, seuls les types de murs suivants sont admis:

* les murs de soutènement,
* les murets éventuellement rehaussés d’une clôture pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 1,2m.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d’apparence neutre et s’accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné.

L’usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) est imposé pour les murs de soutènement et murs de clôture érigés dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone de jardins familiaux ».

En cas de plantation d’une haie non mitoyenne, un recul de 0,50m doit être respecté par rapport à la limite de la parcelle.

En cas de plantation d’une haie ou d’installation d’une clôture en contrehaut d’un mur de soutènement situé en bordure du domaine public, un recul d’1m doit être respecté entre les deux.

# Art. 12 Stationnement

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques). Des dérogations sont admises pour les emplacements, voies et rampes d’accès dont la pente est supérieure à 8%.

Ces dérogations ne sont cependant pas applicables en zone à risque d’inondation ni dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone REC-2 » ou en « zone REC-3 ».

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

# Art. 13 Angles de rue

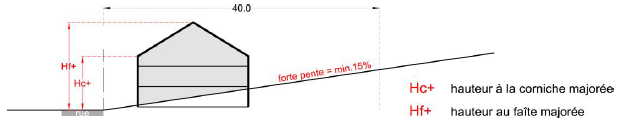
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins une des autres limites de propriété est à considérer comme limite postérieure ; la ou les limites restantes sont considérées comme limites latérales.

Les reculs sur les limites de propriété sont à respecter en conséquence.

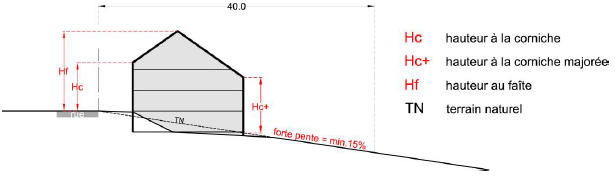
# Art. 14 Terrains à forte pente

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

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



* Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, en dérogation à l’art. 3 du présent règlement, 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 d’au plus 1m.



# Art. 15 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d’ordre urbanistique, technique ou de sécurité:

* pour tous travaux de rénovation, réhabilitation, restauration ou de transformation 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;
* pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction ou située en deuxième ligne, sous réserve de ne pas augmenter l’emprise au sol et que l’affectation soit inchangée, sauf pour le cas spécifié au 4ème alinéa de l’art. 5;
* pour les travaux d’extension portant sur un bâtiment non conforme dès lors que l’implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect desdites dispositions – dans ce cas, la dérogation ne peut porter que sur le recul latéral ou le recul postérieur;
* 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;
* 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.

En cas de destruction d’une construction existante due à un sinistre, une reconstruction à l’identique en termes de gabarits et d’implantation est admise.

Pour garantir une meilleure qualité urbanistique et pour toute autre raison d’ordre technique ou de sécurité, ainsi que pour les constructions destinées aux bâtiments publics, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement à condition de ne pas augmenter la surface construite brute.