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 », 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 H: Règles applicables à tout PAP « quartier existant »,
* le titre I: Définitions.

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

* le titre B: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » (QE-ER),
* le titre C: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » (QE-EV),
* le titre D: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace mixte rural » (QE-EMR),
* le titre E: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins » (QE-JAR),
* le titre F: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone d’équipements » (QE-E),
* le titre G: Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs » (QE-R)

# Art. 3 Portée du présent règlement

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

Celles-ci spécifient et complètent la partie graphique des plans d'aménagement particulier "quartier existant".

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

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

H. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice des dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (titres B à G), pour le secteur protégé de type « environnement construit » (cf. art. 58 ci-après et article 23 de la partie écrite du PAG) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

# Art. 58 Règles spécifiques applicables au secteur protégé de type « environnement construit »

1. Champ d’application

Le secteur protégé de type « environnement construit » concerne des fonds situés dans les cinq localités formant la commune de Waldbredimus, et couverts au plan d’aménagement général par un secteur protégé de type « environnement construit ». Il superpose les différents PAP « quartier existant » régissant le territoire communal de Waldbredimus.

Les délimitations du secteur protégé de type « environnement construit » sont également reprises en partie graphique (cf. plans E05864-47 à 48 – PAP « quartier existant », hors texte).

En complément des prescriptions définies pour chaque PAP-QE, le présent article définit des dispositions complémentaires le cas échéant plus restrictives qui s’appliquent uniquement au niveau du secteur protégée de type « environnement construit », respectivement au niveau des éléments protégés qui composent le patrimoine bâti (cf. article 23 de la partie écrite du PAG).

1. Disposition des constructions

En complément des prescriptions définies pour chaque PAP « quartier existant » spécifique (voir titres B à G ci-avant), les prescriptions suivantes sont d’application:

* Implantation des constructions

Les constructions implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites sauf s’il s’agit de la réaffectation de constructions situées en seconde ligne, lorsque celles-ci appartiennent à un ensemble bâti couvert par un secteur protégé d’intérêt communal de type « environnement construit » et pour autant qu’un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours. Le cas échéant, la réaffectation doit se limiter à du logement de type unifamilial, avec logement intégré ou non. Tout immeuble de type plurifamilial est proscrit.

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

1. Gabarit des constructions

En complément des prescriptions définies pour chaque PAP « quartier existant » spécifique (voir titres B à G ci-avant), les prescriptions suivantes sont d’application:

* Niveaux

Constructions à conserver:

* + Le nombre de niveaux doit être conservé à l'exception de celui des constructions maçonnées à usage agricole du type grange, pour lesquelles le nombre de niveaux pleins s'élève au maximum à 2 (deux), soit un rez-de-chaussée et un étage, ainsi qu'un étage supplémentaire situé dans les combles, pouvant être aménagé jusqu'à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

Hauteur

Constructions à conserver et gabarits de constructions à préserver:

* + Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées. Une marge maximale de 0m50 est toutefois tolérée uniquement pour la mise en oeuvre de mesures d’ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité générale) lorsque la situation existante ne convient pas à l’exécution des améliorations visées.

1. Toitures

En complément des prescriptions définies pour chaque PAP « quartier existant » spécifique (voir titres B à G ci-avant), les prescriptions suivantes sont d’application:

* Forme des toitures
  + les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitée à 15°) sont uniquement autorisées:
    - pour des parties de bâtiments, le cas échéant non concernées par des mesures de protection, sur au plus 30% de la surface d’emprise au sol des construction;
    - sur la partie de construction dépassant la profondeur de 14m;
    - sans pour autant dénaturer le gabarit originel des parties protégées.
* Ouvertures en toiture

Dans les secteurs protégés de type "environnement construit", seules sont autorisées en toiture les tabatières et les ouvertures dans le plan de la toiture ainsi que les lucarnes à deux pans (dites jacobines) sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface de la toiture et sous réserve que la largeur hors tout de chaque ouverture n’excède pas 1m50. Toute autre forme d’ouverture en toiture est interdite et ce inclus les terrasses découpées dans les toitures en pente.

1. Matériaux et teintes des constructions

En complément des prescriptions définies pour chaque PAP « quartier existant » spécifique (voir titres B à G ci-avant), les prescriptions suivantes sont d’application:

* Façades

Dans les secteurs protégés, les couleurs des façades doivent être choisies sur base d'un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé ou similaire au présent document (cf. annexe 1). En complément, pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments. Ainsi, les couleurs choisies pour un ensemble jumelé ou en bande devront respecter une seule et même nuance de couleurs. L’emploi de couleurs d’une autre nuance est cependant autorisé pour souligner les encadrements ou les socles des constructions

Dans les secteurs protégés, les façades en bois sont interdites.

* Toitures

A l’exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées, un seul matériau sombre et mat est admis pour l’ensemble de la construction principale, en ce compris la couverture des ouvertures en toitures.

Les toitures de tôle en zinc titane prépatinée sont interdites.

# Art. 59 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments

Les prescriptions du présent article sont valables sans préjudice des dispositions applicables concernant les secteurs et éléments protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » précisées au niveau de l’article 23 de la partie écrite du plan d’aménagement général et complétées par des dispositions supplémentaires reprises au titre art. 58 du présent document.

1. Le rehaussement d’une construction existante est admis sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous réserve des contraintes cumulées suivantes:

* être située à l’intérieur de la bande de construction;
* ne pas changer l’affectation;
* ne pas dépasser la hauteur maximale réglementaire;
* ne pas augmenter la surface d’emprise au sol de la construction existante;
* ne pas créer un étage supplémentaire.

1. Dans le cadre d’une réaffectation, toute transformation, y compris l’extension du gabarit d’origine d’un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.
2. La réaffectation par division verticale est à favoriser et doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de minimum 6m.
3. La réaffectation d’un bâtiment en maison plurifamiliale, là où elle est autorisée, peut se faire à condition de respecter cumulativement les conditions suivantes:

* au maximum une habitation pourra être aménagée sous la forme d'un studio;
* le gabarit du bâtiment d'origine ne pourra être augmenté;

Dans ce cas, le nombre maximum d’unités de logement est défini selon le PAP « quartier existant » correspondant au/x fond/s concerné/s par la réaffectation (cf. art. 6, art. 17 et art. 45).

1. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds que la construction à laquelle il se rapporte, dont la moitié au minimum sous forme d’emplacements couverts.

# Art. 60 Eléments en retrait ou en saillie

En général sont admis les éléments en saillie ainsi que les avant-corps sous réserve qu’ils respectent les reculs minima sur limites prescrits et qu’ils s’inscrivent dans l’emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant.

Sans préjudice des dispositions spécifiques applicables au niveau des secteurs et éléments protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » (cf. art. 23.1.3 de la partie écrite du PAG), les restrictions suivantes sont à respecter:

* La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0m50, égout de toiture non compris.
* La saillie des auvents fixes et marquises est de maximum 1m50.
* les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public ; ils sont autorisés sur les façades latérales, avant et postérieure sous réserve:
  + de présenter une saillie maximale de 1m50,
  + de présenter une surface cumulée par logement de maximum 10m2,

Précision pour le PAP-QE EV ainsi que pour le PAP-QE EMR: les balcons sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique; pour les autres façades, ils ne peuvent couvrir qu’un tiers (1/3) de la largeur de façade concernée.

* les auvents et les claustras (pare-soleil, brises-vue) peuvent faire une saillie maximale de 0m70 par rapport au plan de façade,
* les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur la façade et en surplomb par rapport à la rue ne sont pas autorisées (n’inclut pas les décrochements de façade reliés au sol),
* les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur les autres façades présentent une saillie inférieure à 0m50 et une surface inférieure ou égale au tiers de la surface de la façade concernée,
* les surfaces non closes en retrait sont admises.

# Art. 61 Superstructures et infrastructures techniques

1. Superstructures

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

1. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis.

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 et les terrasses. Elle est par contre autorisée dans les espaces verts privés sous condition de ne pas porter préjudice à des tiers.

Pour les maisons plurifamiliales, seules les antennes paraboliques collectives sont admises.

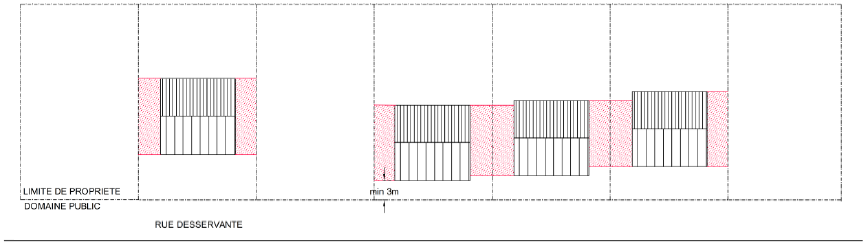
1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

1. Autres infrastructures techniques

Les infrastructures techniques telles que les pompes à chaleur, les conduits d’aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d’air, sont à installer hors de la vue depuis la voie publique dissimulées si nécessaire par des structures végétales composées d’essences principalement indigènes:

* soit au niveau du recul latéral, dans la partie (en rouge sur le schéma ci-dessous) qui se trouve entre les alignements des façades avant et les alignements des façades arrière des constructions principales, tout en gardant:
  + un recul de min. 1m par rapport à la limite de propriété latérale,
  + un recul de min. 3m par rapport au domaine public.



* soit à l’arrière des constructions, sous condition de ne pas porter préjudice à des tiers;
* soit en façade arrière ou en toiture, en tant que superstructures (voir point a.). Les pompes à chaleur sont cependant interdites en toiture.

Leur installation à l’avant des constructions est interdite.

# Art. 62 Déblais et remblais

1. Les déblais et remblais supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente.
2. 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. 63 Murs et clôtures

1. Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit:

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

* les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1m20 à la limite du domaine public et 1m50 sur les limites de propriété latérales et postérieures;
* les haies vives ou taillées constituées principalement d’essences indigènes et dont la hauteur est conforme au code civil.

Des clôtures d’une hauteur supérieure à 1m20 à la limite du domaine public et 1m50 sur les limites de propriété latérales et postérieures peuvent par ailleurs être autorisées par le bourgmestre dans le cas où de telles structures sont nécessaires pour amoindrir les impacts d’une fonction donnée (activités scolaires, agricoles, etc.) sur le cadre de vie d’un quartier résidentiel.

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.

1. Les murs de clôture sont proscrits.

A la limite du domaine public, 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. Sur les limites de propriété latérales et postérieures, les murets formants soubassement ne pourront dépasser une hauteur de 0m50. Ceux-ci pourront être munis d'une clôture sans dépasser néanmoins une hauteur totale de 1m50.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôture dans le cas où de telles structures sont nécessaires pour amoindrir les impacts d’une fonction donnée (activités scolaires, agricoles, etc.) sur le cadre de vie d’un quartier résidentiel.

1. Les murs de soutènement sont autorisés selon les conditions suivantes et à condition de ne pas porter préjudice à des tiers.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m50 sur le domaine privé. A la limite du domaine public, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1m50 sur domaine privé et 1m à la limite du domaine public, dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques.

# Art. 64 Stationnement et accès

Les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques).

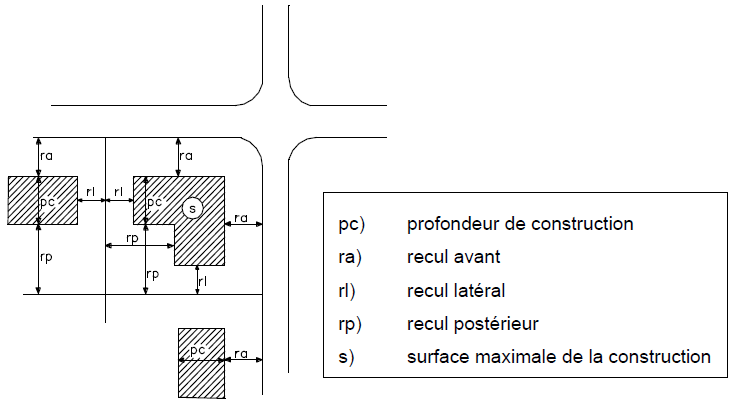
Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé sur fonds privés situés en zone à risque d’inondation.

Si des emplacements de stationnement publics sont aménagés le long de la voirie, au niveau de l’accès envisagé pour une place à bâtir ou d’un accès existant à réaménager, ce dernier ne pourra dépasser une largeur maximale de 6m. Par dérogation à ce qui précède, un accès d’une largeur supérieure à 6m peut toutefois être autorisé pour des motifs d’intérêt général ou pour assurer la viabilité d’une fonction donnée, autre que l’habitat, si celle-ci est en conformité avec les dispositions de la zone correspondant au plan d’aménagement général.

# Art. 65 Angles de rue

Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction isolée, sous réserve de respecter les reculs sur les limites latérales et postérieures.

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



# Art. 66 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 ne pourra être inférieur au recul réglementaire diminué de 1m.

# Art. 67 Morcellement de terrain

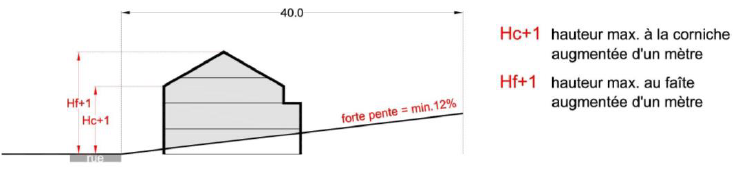
Toute demande de morcellement de terrains est à adresser au conseil communal.

Le conseil communal peut refuser une demande d’autorisation pour un morcellement de terrains si les lots issus du morcellement ne peuvent permettre l’implantation d’une construction principale selon les prescriptions du présent règlement ou s’ils ne s’intègrent pas dans la structure existante du parcellaire avoisinant.

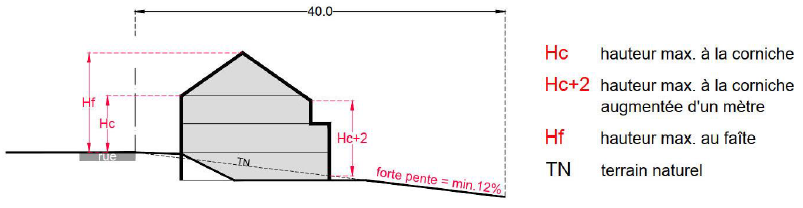
# Art. 68 Terrain à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte ou parallèle à celle-ci, 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 2m.



# Art. 69 Dispositions transitoires et dérogatoires

* En cas de destruction d’une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre peut accepter une reconstruction à l’identique en termes de gabarits et d’implantation.
* Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement;
* Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l’emprise au sol et que l’affectation soit inchangée;
* A titre exceptionnel, le bourgmestre peut déroger ponctuellement aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d’éviter l’apparition de dents creuses et de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul;
* Pour garantir la réalisation d’un raccord harmonieux d’une nouvelle construction ou d’une partie d’une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d’une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés;
* Afin de permettre l’isolation thermique extérieure d’une construction existante, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes peut être accordée. La dérogation par rapport aux marges de reculement ne peut excéder 0m25. L’isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public;
* 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.

I. Définitions

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

**1. Acrotère**

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

**2. Alignement de voirie**

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net. On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**3. Alignement obligatoire**

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

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

**4. Auvent**

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

**5. Avant-toit**

Toit en saillie sur la façade.

**6. Avant-corps**

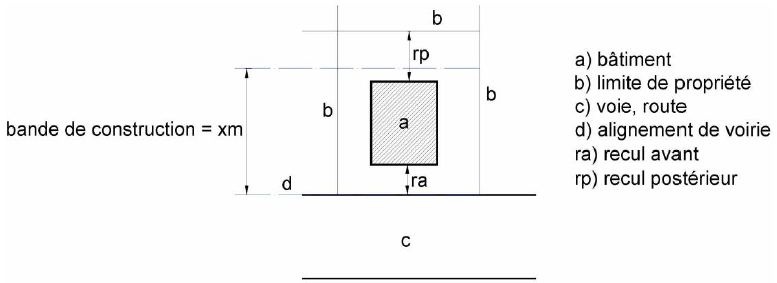
Elément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1 mètre.

**7. Balcon**

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

**8. Bande de construction**

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



**9. Clôture**

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées (par exemple barrières, enceintes, enclos et grilles),
* les clôtures massives ou opaques (par exemple murets et murs),
* les clôtures végétales (par exemple haies).

**10. Comble**

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

**11. Construction**

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

**12. Construction principale**

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

**13. Construction légère**

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

**14. Construction en sous-sol**

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

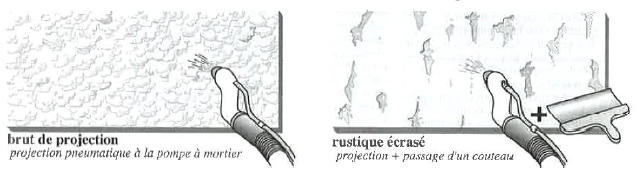
**15. Décrochement de façade**

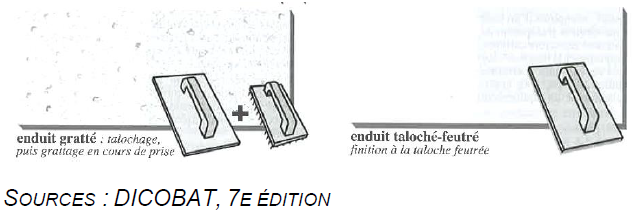
Saillie ou retrait d’une partie de façade par rapport au plan de la façade.

**16. Dépendance**

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

**17. Enduits de parement hydrauliques**





**18. Ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable, même si érigés sur plusieurs parcelles. Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti de ferme, constitué par le corps de logis et les volumes d’usage agricole. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène et d’une composition d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien comme des parties d’un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s’applique pas individuellement à chaque élément composant l’ensemble bâti, mais bien globalement à tout l’ensemble bâti.

**19. Façade avant d’une construction**

Façade parallèle à la voirie et lui faisant face.

**20. Gabarit**

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

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

**21. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**22. Hauteur à l’acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**23. Installation**

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

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

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants : 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.

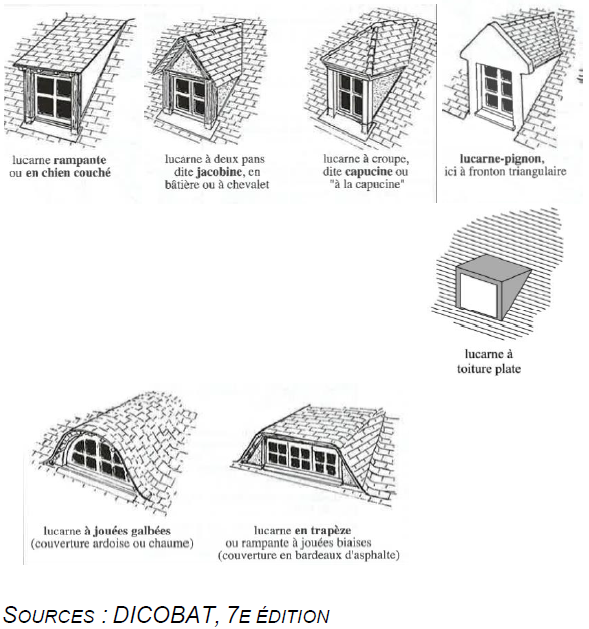
**26. Logement intégré**

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.

**27. 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.

**28. Lucarnes**



**29. Maison bi-familiale**

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

**30. Maison plurifamiliale**

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

**31. Modénature**

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

**32. 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.

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

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

**34. Nombre de niveaux**

Nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**35. 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.

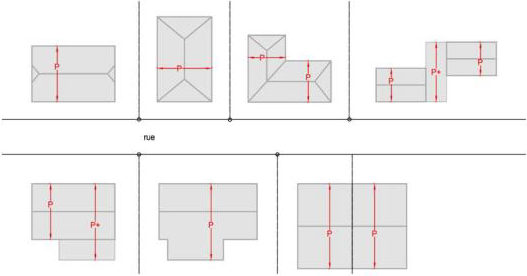
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

**36. Profondeur de construction**

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

P = Profondeur de construction

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



**37. Réaffectation / changement d’affectation ou de destination**

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

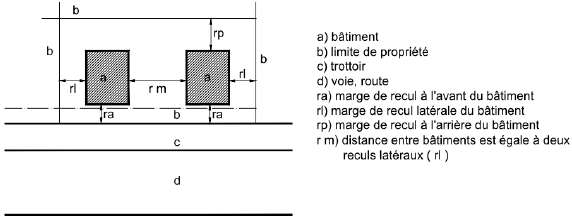
**38. Reconstruction**

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

**39. Recul sur les limites de propriété**

Distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre, mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Sauf autres dispositions, la distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



**40. 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.

**41. 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.

**42. 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.

**43. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

**44. 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.

**45. 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.

**46. Studio**

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

**47. 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.

**48. 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.

**49. 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 1,5 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**50. Terrain à forte pente**

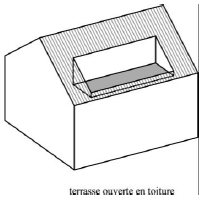
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas,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

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

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

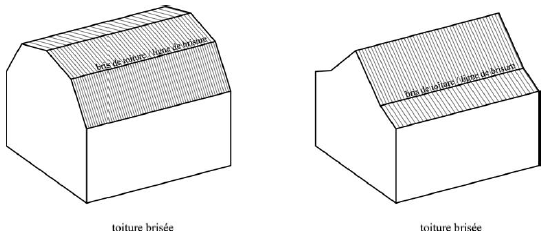
**52. Terrasse ouverte en toiture**

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



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

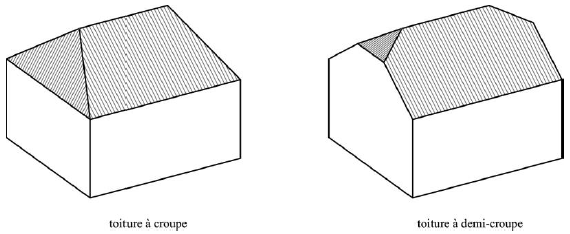
Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



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

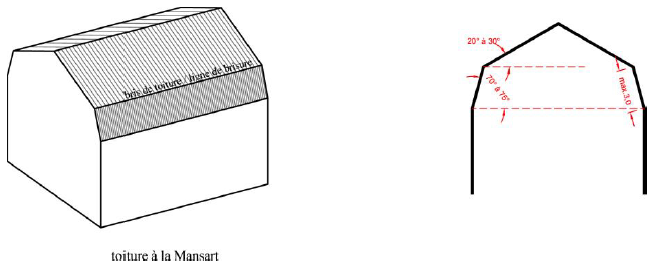
Croupe: pan de toiture oblique à l’extrémité d’un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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



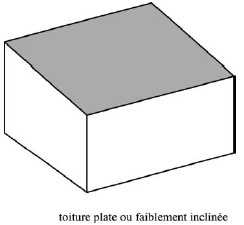
**55. Toiture à la Mansart**

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.



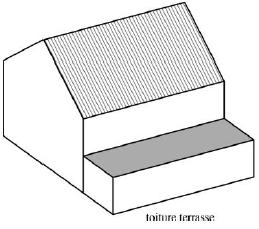
**56. Toiture plate**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



**57. Toiture terrasse**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



**58. 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.

**59. Veranda ou jardin d’hiver**

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maxima. Il peut s’agir d’un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

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

**60. 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.

**61. Voie desservante**

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

Annexe 1: Nuancier de couleurs de façade uniquement valable pour les constructions situées dans les secteurs protégés

