DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Wormeldange comprennent une partie écrite et des plans de localisation (partie graphique - plans n° 0612\_pap-qe-localité).

# 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**

A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone d’habitation 1 » (QE\_HAB-1)

B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone mixte villageoise – espace villageois » (QE\_MIX-v\_EV)

C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central » (QE\_MIX-v\_EC)

D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone de bâtiments et d’équipements publics » (QE\_BEP)

E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone d’activités économiques communale type 1 » (QE\_ECO-c1)

F. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale Centre socio-éducatif Dreiborn » (QE\_SPEC-CSE)

G. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale Wormer Kellerei » (QE\_SPEC-WK)

H. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale station à essence » (QE\_SPEC-SE)

I. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zones de sports et de loisirs - REC 1 – activités de plein air/sports » (QE\_REC-1)

J. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zones de sports et de loisirs - REC 2 – Moselufer » (QE\_REC-2)

ainsi que des titres III, IV et V

**Titre III: Règles applicables à tout PAP QE**

**Titre IV: Définitions**

**Titre V: Palettes des couleurs de façade**

# Art. 2 Portée

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

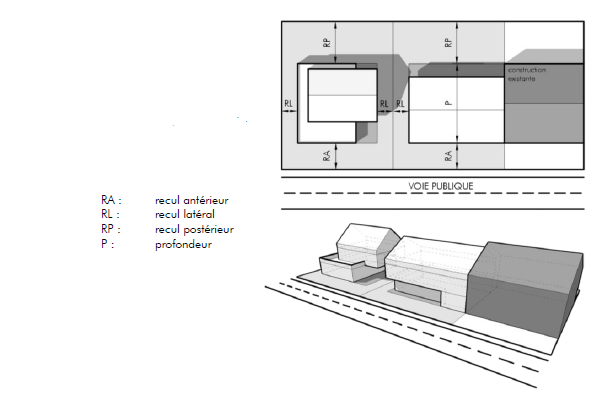
Le mode d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement général. Le degré d’utilisation du sol est défini par le plan d’aménagement particulier.

RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP QE

# Art. 79 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur du gabarit maximal

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l’intérieur du gabarit maximal.

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.



# Art. 80 Éléments en saillie en dehors du gabarit maximal

Les règles relatives aux saillies dépassant la surface maximale constructible sont applicables dès qu’une saillie dépasse cette surface.

À l’exception des avant-toits, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul postérieur réglementaire.

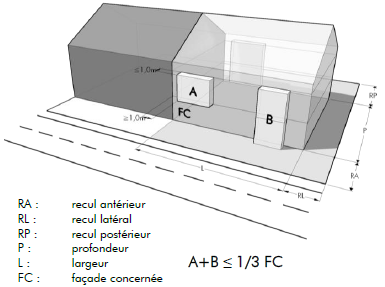
Les éléments en saillie sur la voie publique sont interdits.

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », les balcons en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et latéral des constructions sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

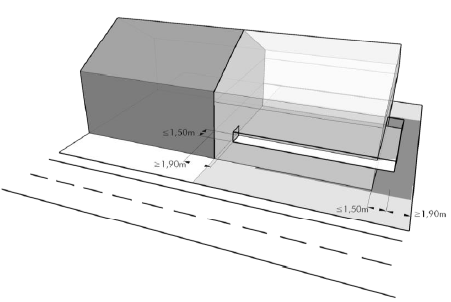
1. Avant-corps fermés

* ils ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la limite de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
* leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
* leur recul antérieur et latéral est fixé à 1,90 mètres minimum.
* pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul à respecter par l’avant-corps fermé à la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.



1. Balcons

* Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s’intégrer dans l’ensemble bâti.
* Leur recul antérieur et latéral est fixé à 1,90 mètres minimum.
* Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul latéral à respecter pour le balcon ne peut être inférieur à 1,90 mètres.



1. Auvents et pergolas

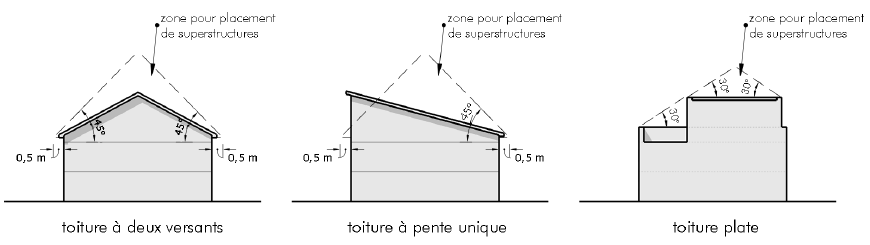
* Les auvents et les pergolas peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s’intégrer dans l’ensemble bâti.
* Ils peuvent être fermés sur deux cotés au maximum par des éléments opaques, ajourés ou encore vitrés.

# Art. 81 Superstructures et installations techniques

1. Superstructures

A l’exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions telles les cabanons d’ascenseurs et les équipements de conditionnement d’air, devront se trouver à l’intérieur d’un gabarit, établi à 45° sur la ligne de rive d’une corniche fictive ou effective d’une toiture à une ou deux pentes formant sailli de 0,50 m par rapport aux façades antérieures et postérieures.

Pour les toitures plates, les superstructures se situeront à l’intérieur d’un gabarit, établi à 30° de l’acrotère.



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.

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.

1. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », 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 (anti-réfléchissants) et de couleur/type « full black ».

A l’exception des « QE – zone mixte villageoise – espace central », 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 de manière groupée par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l´harmonie de la façade respective ou de l’ensemble bâti. Les capteurs et panneaux en façade sont interdits en « QE – zone mixte villageoise – espace central ».

1. Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation et puits canadiens sont à installer à l’arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à condition de garantir une distance de 3 mètres par rapport aux limites de propriété. Leur installation à l’avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

# Art. 82 Travaux de terrassement/murs de soutènement

1. Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible.
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. A l’exception des travaux des constructions principales et des dépendances, 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 et à très 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 et à très 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. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent, d’un point de vue esthétique, s’intégrer au paysage et au site. L’usage de matériaux naturels en pierre jaune (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d’enduits traditionnels est obligatoire. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
7. Le bourgmestre pourra exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L ». En fonction de la situation du terrain, ces murs doivent être végétalisés tout ou partiellement.

# Art. 83 Clôtures et murs

1. Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.
2. Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent, d’un point de vue esthétique, s’intégrer au paysage et au site. L’usage de matériaux naturels en pierre jaune (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d’enduits traditionnels est de rigueur.
3. Clôtures légères ou ajourées

La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

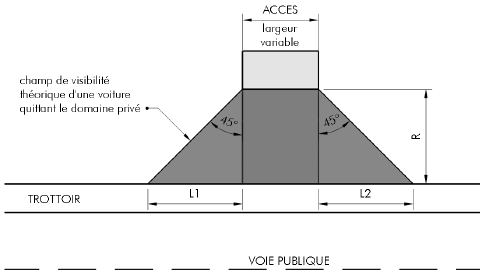
1. Clôtures massives ou opaques

* Murets
  + La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 1,00 mètre. Si le muret se situe en limite avec l´espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur du muret est mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + Les murets peuvent être rehaussés d’une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre. Si la clôture se situe en limite avec l´espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + A l’exception des murs de soutènement et des murets, toute construction de clôture massive sous forme d’un mur est interdite.
  + Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l’environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.
* Brise-vues
  + Les brise-vues en bandes PVC ou autres matières synthétiques sont interdites.
  + Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
  + Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + Dans le cas de murs de soutènement surmontés d’un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain aménagé.
  + Leur longueur est limitée à 6 mètres sur chaque côté.
  + Ils sont interdits dans les reculs règlementaires postérieur et avant.
  + Les brise-vues installés sur les toitures-terrasses et les balcons ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

# Art. 84 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 unifamilial avec 1 logement au maximum sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent.
4. Le champ de visibilité théorique d’une voiture quittant le domaine privé est défini comme suit:

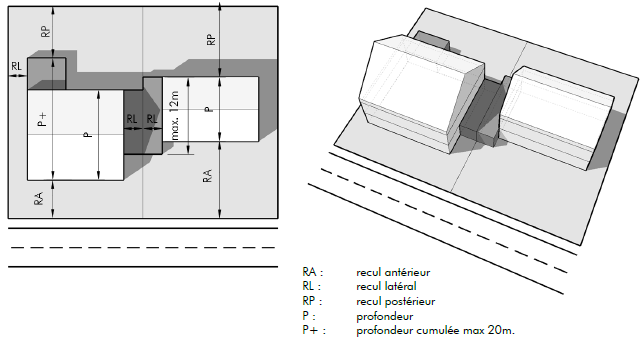
* Le recul (R) doit être de 5 mètres respectivement correspondre au recul antérieur si celui-ci est inférieur à 5 mètres.
* Sur les longueurs L1 et L2 la hauteur de la clôtures, murs et haies est à limiter à 0,80 mètre.
* La construction de piliers d’une hauteur maximale de 1,60 mètres et d’une largeur maximale correspondant à l’épaisseur du dispositif d’enceinte est autorisée de part de d’autre des accès ainsi qu’aux extrémités de la propriété.
* La hauteur des autres aménagements extérieurs se trouvant à l’intérieur du champ de visibilité, tels que plantations, modelés de terrain, murs de soutènement érigés des deux côtés ou d’un côté seulement de la rampe d’accès aux emplacements de stationnement est à limiter à 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du trottoir pour les rampes descendantes, et mesurée à partir du profil le long de l’accès pour les rampes ascendantes.
* Ces contraintes ne valent pas sur la partie du champ de visibilité qui empiète sur le terrain de la propriété voisine.



1. Exception faite des PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central », les emplacements de stationnement à ciel ouvert, situés à l’arrière des constructions, sont interdites. En PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central », les emplacements de stationnement à ciel ouvert situés à l’arrière des constructions doivent respecter un recul sur les limites de 1 mètre au minimum.
2. La pente des accès carrossables ne peut dépasser 15 pour cent.
3. Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques).
4. 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 ainsi que du paysage local et régional.

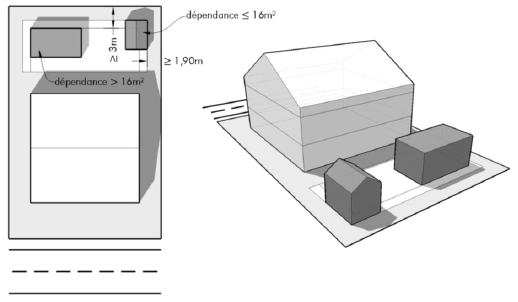
# Art. 85 Dépendances

1. Les dépendances d’une profondeur maximale de 12 mètres sont admises dans les reculs latéraux.



1. Pour les dépendances accolées à l’avant ou à l’arrière de la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 20 mètres.
2. A l’arrière des constructions principales, les dépendances isolées d’une surface d’emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites postérieure et latérales. Toutefois, si la construction principale est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les dépendances accolées d’une surface d’emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées à être implantées sans recul sur la/les limites latérales concernées.

A l’arrière des constructions principales, les dépendances isolées d’une surface d’emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites postérieure et latérales.



La surface au sol cumulée des dépendances situées à l’arrière des constructions est limitée à 100 mètres carrés.

1. Dans le « QE – zone mixte villageoise – espace central », les dépendances sont interdites à l’avant des constructions, exception faite des rangements à vélos, boites aux lettres et des abris poubelles d’une surface au sol maximale de 4 mètres carrés.
2. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Si les dépendances se situent dans les reculs latéraux ou postérieur réglementaires, l’aménagement de terrasses en toiture est interdit. Les toitures vertes sont autorisées.
3. Pour la couverture des toitures des dépendances sont autorisés outre les matériaux autorisés pour la couverture des construction principales, le cuivre et les tôles de couleur gris foncé.
4. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres;
* la hauteur maximale hors tout d’une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

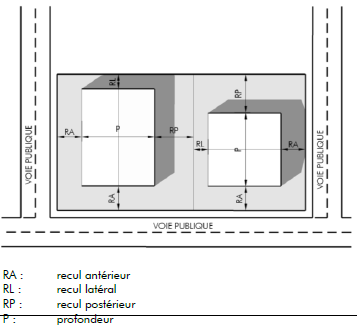
1. L’aménagement de piscines non couvertes, de jacuzzis, d’étangs et d’autres installations similaires est uniquement autorisé à l’arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

Cependant, pour des raisons de surface disponible ou d’exposition, l’aménagement de piscines non couvertes, de jacuzzis, d’étangs et d’autres installations similaires peut être exceptionnellement autorisée dans le recul avant.

# Art. 86 Angles de rue

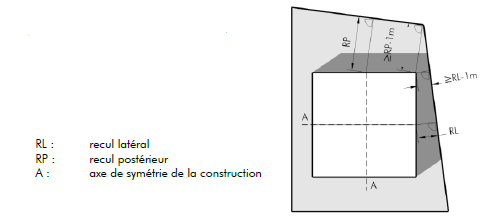
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec la voie publique sont considérées comme des limites antérieures. Au moins l’un des autres reculs sur les limites est à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

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



# Art. 87 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. 88 Distance entre constructions situées sur une parcelle

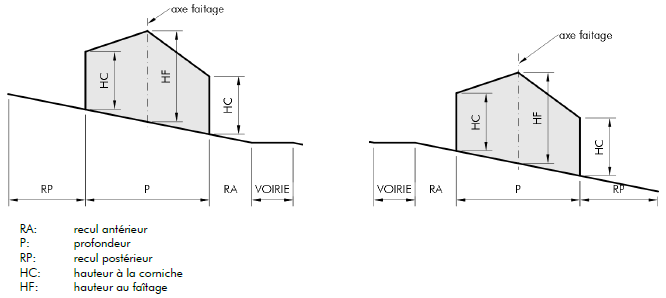
Si deux constructions séparées sont implantées sur une parcelle, elles doivent respecter une distance égale à la somme des reculs règlementaires définis pour la zone concernée.

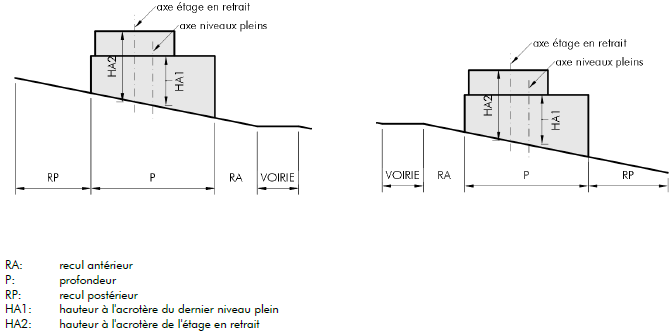
La distance entre les constructions est mesurée au milieu des façades à partir de la surface finie. Pour le cas où les constructions ne sont pas implantées ne manière perpendiculaire ou parallèle, au point le plus rapproché le recul entre les constructions ne peut être diminué de plus d’un mètre.

Cet article ne s’applique pas aux PAP « QE\_ECO-c1 ».

# Art. 89 Terrains à forte et à très forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte et à très forte pente, les hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Les bâtiments projetés se situeront dans un gabarit théorique établi conformément aux schémas suivants:





Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte et à très 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 mesurés aux extrémités de la dépendance projetée.

# Art. 90 Cession d’emprises

Avant l’octroi d’une autorisation de bâtir, la Commune peut demander la cession d’une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d’infrastructure et d’équipement accessoires aux réseaux de circulation existants. La cession est gratuite dans la limite de 5 pour cent de la surface du terrain à bâtir concerné.

# Art. 91 Dispositions dérogatoires

1. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à l’implantation, l’alignement et les reculs des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l’environnement construit) 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, de réaffectation et/ou de reconstruction à l’intérieur d’un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme à l’implantation, l’alignement et les reculs des constructions prescrits avec le présent règlement;
* pour la construction de cages d’ascenseur, à l’arrière de construction existantes;
* pour le recul des parties de la construction avec accès carrossable;
* 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, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives au gabarit, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu’à la surface bâtie des constructions:

* pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l’environnement construit) 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, de réaffectation et/ou de reconstruction à l’intérieur d’un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme au gabarit, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu’à la surface bâtie des constructions prescrits avec le présent règlement;
* pour la construction de cages d’ascenseur, à l’arrière de construction existantes;
* 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, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à la profondeur des constructions:

* dans le cas de terrains à très forte pente sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté et sous condition que les reculs règlementaires soient respectés.

1. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à la forme de toitures:

* en cas de rénovation d’une toiture, charpente comprise, pour la reconstruction de celle-ci telle quelle, même si elle ne répond pas aux prescriptions de la zone.

1. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives au scellement du sol:

* pour tous travaux de transformation, reconstruction, rénovation ou réaffectation portant sur une construction existante, au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement, non conforme au coefficient de scellement du sol en vigueur pour les fonds concernés.

1. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, 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. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux ouvertures murales en zone de PAP « QE\_MIX-v\_EC:

* l’aménagement d’une seule entrée supplémentaire pour véhicules peut être autorisée dans le cas d’une rénovation d’une construction d’habitation existante, sous condition de ne pas compromettre le caractère originel typique de la construction existante.

1. Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux superstructures et installations techniques en zone de PAP « QE\_ECO-c1 » et en zone de « PAP QE\_BEP », ceci exclusivement pour des raisons en faveur de la transition énergétique.
2. Dans le cas où une ou plusieurs parcelles sont localisées à la limite d’une zone d’habitation à prescriptions différentes, le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, en justifiant sa décision de délivrer une autorisation de bâtir par des considérations tenant à un développement plus rationnel de la ou des parcelles, ou par des considérations tenant une transition plus harmonieuse d’une zone à l’autre, faire appliquer à la ou aux parcelles les règles plus favorables de la zone adjacente.
3. 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 desdites constructions.
4. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d’une transformation, rénovation, réaffectation 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, de la rénovation, de la réaffectation ou de l’agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
5. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, 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 située le long d’une voie publique entièrement équipée ou dans le but de garantir l’assainissement énergétique de constructions existantes. Aucun empiétement sur le domaine public n´est cependant autorisé.
6. En cas de travaux de transformation, de rénovation ou de réaffectation d’une construction existante sans augmentation de la surface construite brute, le bourgmestre peut accorder des dérogations au champ de visibilité.
7. En cas de travaux de transformation, de rénovation ou de réaffectation d’une construction existante sans augmentation de la surface construite brute, le bourgmestre peut accorder des dérogations au nombre d’unités de logement.
8. 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 construit 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 voie publique**

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

**3. 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.

**4. 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.

**5. car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**6. clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de la voie publique 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).

**7. 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.

**8. combles**

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

**9. construction**

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

**10. 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.

**11. constructions érigés en ordre contigu**

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

**12. 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.

**13. décrochement de façade**

On entend par décrochement de façade la saillie ou retrait d’une partie de façade par rapport au plan de la façade.

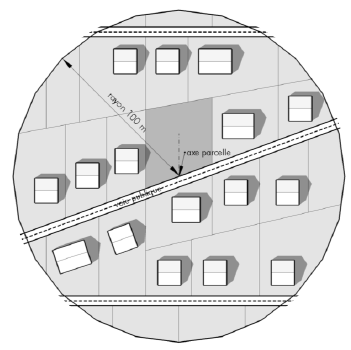
**14. dépendance**

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 notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc…

**15. environnement construit**

On entend par environnement construit les parcelles construites situées dans un rayon de 100 mètres mesurés à partir de l’axe de la parcelle du coté de la voie publique où est mesuré le recul antérieur de la construction.

Priorité est donnée aux constructions érigées sur la (les) même(s) voie(s) publique(s) que celle(s) de la parcelle concernée.



**16. extension**

Tout volume secondaire accolé ou jointif à une construction principale destiné au séjour prolongé de personnes et qui n’est pas une dépendance.

**17. 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.

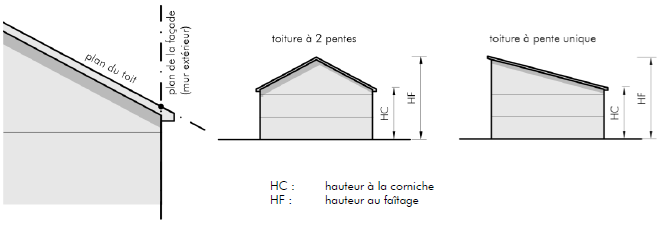
**18. gabarit**

Limites de dimensions que doivent respecter les constructions dans un quartier existant donné.

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

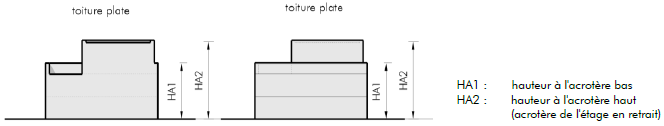
**19. hauteur à la corniche**

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 au domicile 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. 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.

**31. 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 m minimum.

**32. 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.

**33. 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.

**34. perméabilité**

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

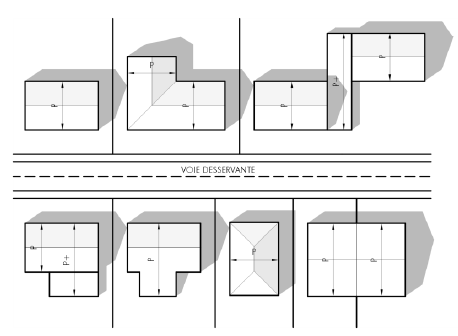
A titre d’exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants: gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

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

**35. profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une de l’autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d’entre eux.



**36. 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.

**37. 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. Il doit être laissé une distance de 1 mètre par rapport à la limite de la zone verte en plus du recul imposé pour le cas où la limite de la zone verte se situe dans une parcelle.

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.

**38. 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.

**39. reconstruction**

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

**40. rénovation**

On entend par rénovation la remise à neuf d’une construction ou partie de construction, la 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.

**41. rez-de-chaussée**

Le rez-de-chaussée est l’étage compris entre le premier plancher dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,40 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesuré au niveau des 4 coins de la construction) et le plafond immédiatement au-dessus.

**42. rive de toit**

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

**43. saillie sur façade**

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

**44. salubrité**

Est considéré comme salubre, toute construction ou logement dès lors qu’il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

**45. surface bâtie**

La surface bâtie d’une construction est mesurée sur le plan de niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses non closes, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations semblables.

**46. surface construite brute**

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 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 cent pour 125 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.

**49. 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 voie publique 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 12 pour cent.

**50. terrain à très forte pente**

Est à considérer comme terrain à très forte pente toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, considérée entre l'alignement de la voie publique 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 18 pour cent.

**51. terrain naturel**

On entend par terrain naturel le niveau 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 du terrain respectivement de la zone destinée à rester libre, ou reliant les limites latérales du terrain entre elles.

**52. terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l’air libre, non close.

On distingue pour les terrasses non closes:

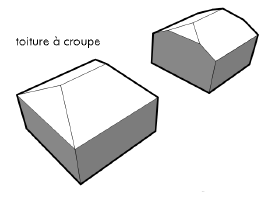
* les terrasses non abritées, soit les terrasses non couvertes;
* les terrasses accolées à un bâtiment; dont les terrasses couvertes et closes de 3 côtés au maximum, la face arrière devant rester ouverte, la couverture des toitures étant exclusivement constituée de verre et/ou de matériaux mats, non brillants;
* les terrasses aménagées sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l’étage inférieur;
* les toits terrasses aménagé sur une toiture plate accessible.

**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.

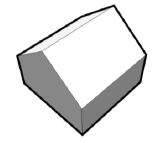
Demi-croupe (croupettes): croupe d’une toiture dont l’égout descend nettement moins bas que l’égout des pans de toiture.

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



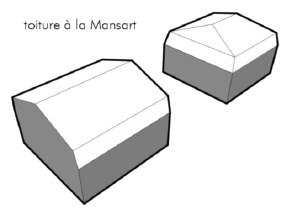
**54. toiture à deux versants**

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.

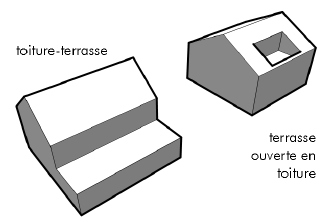


**56. toiture plate**

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**

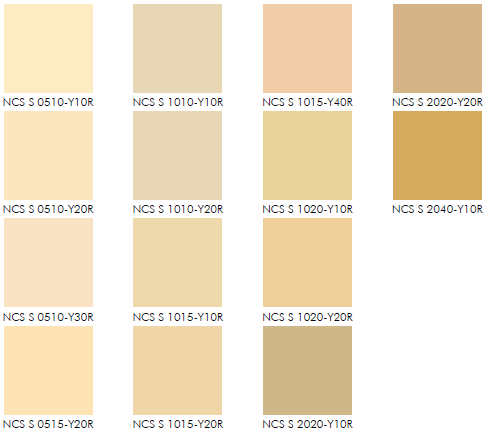
On entend par transformation d’une construction un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d’un bâtiment, la modification des cloisonnements, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d’agrandissement ni d’élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes,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

PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

* Blanc-cassé



* Ocre



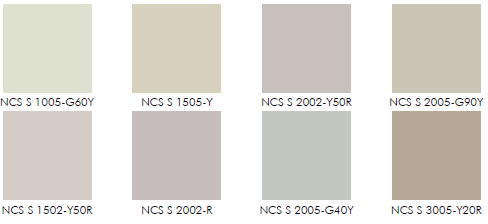
* Beige



* Vert



* Gris chaud



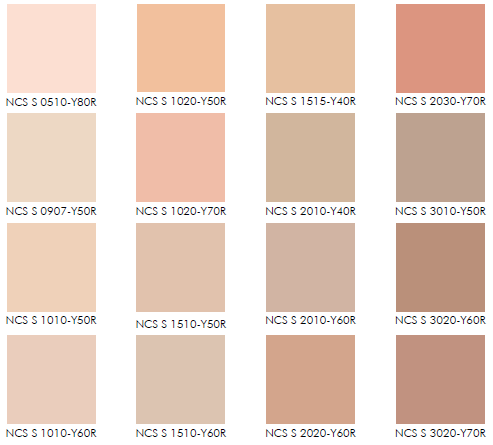
* Gris froid



* Bleu



* Rouge



* Pierre

