



**Localités de Tuntange, Hollenfels,
Marienthal, Ansembourg, Bour**

Septembre 2018

Plans d'aménagement particulier « Quartier existant »

PAP « QE – espace résidentiel »
PAP « QE – espace villageois »
PAP « QE – zone de bâtiments et d'équipements publics »
PAP « QE – zone spéciale »
PAP « QE – zone de loisirs et tourisme »

Version définitive approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 23 août 2018

**MODIFICATION PONCTUELLE BANDE DE
CONSTRUCTION – DECEMBRE 2018 PAR ZILMPLAN SARL**

Table des matières

A.	DISPOSITIONS GENERALES	7
art. 1	7
art. 2	Structure du présent règlement	7
art. 3	Portée du présent règlement	7
B.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL » (QE-ER)	8
art. 4	Champ d'application	8
art. 5	Type des constructions	8
art. 6	Nombre d'unités de logement	8
art. 7	Disposition des constructions	8
art. 8	Gabarit des constructions	10
art. 9	Toitures	11
art. 10	Constructions en sous-sol	12
art. 11	Dépendances	13
art. 12	Eléments en saillie	13
art. 13	Aménagement des espaces libres	13
C.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS » (QE-EV)	14
art. 14	Champ d'application	14
art. 15	Type des constructions	14
art. 16	Nombre d'unités de logement	14
art. 17	Disposition des constructions	14
art. 18	Gabarit des constructions	16
art. 19	Toitures	17
art. 20	Constructions à usage agricole	18
art. 21	Constructions en sous-sol	19
art. 22	Dépendances	19
art. 23	Eléments en saillie	19
art. 24	Aménagement des espaces libres	19
D.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS » (QE-E)	21
art. 25	Champ d'application	21
art. 26	Type des constructions	21
art. 27	Disposition et gabarit des constructions	21
art. 28	Toitures	21
art. 29	Matériaux et teintes des façades	21
art. 30	Aménagement des espaces libres	21
E.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE SPECIALE » (QE-S)	23
art. 31	Champ d'application	23
art. 32	Type des constructions	23
art. 33	Disposition des constructions	23
art. 34	Gabarit des constructions	23
art. 35	Toitures	23

art. 36	Constructions en sous-sol	23
art. 37	Aménagement des espaces libres.....	24
F.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE LOISIRS ET TOURISME » (QE-R)	25
art. 38	Champ d'application	25
art. 39	Type des constructions	25
art. 40	Disposition des constructions	25
art. 41	Gabarit des constructions	26
art. 42	Toitures	27
art. 43	Constructions en sous-sol	27
G.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	29
art. 44	Champ d'application	29
art. 45	Patrimoine bâti	29
art. 46	Réaffectation de bâtiments	31
art. 47	Saillies des constructions	31
art. 48	Matériaux	32
art. 49	Déblais et remblais	32
art. 50	Murs et clôtures	32
art. 51	Stationnement.....	33
art. 52	Angles de rue.....	33
art. 53	Limites obliques	34
art. 54	Terrains à forte pente	34
art. 55	Dispositions transitoires et dérogatoires.....	35
H.	DEFINITIONS	37

PARTIE ECRITE

A. Dispositions générales

art. 1

Conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ».

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » a pour vocation de préciser le mode d'occupation et d'utilisation du sol et de définir les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il se compose de trois titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre G : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- le titre H : Définitions.

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

- le titre B : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel » pour les zones affectées au PAG en zones d'habitation 1 (HAB-1),
- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois » pour les zones affectées au PAG en zone mixte villageoise (MIX-v) et zone mixte rurale (MIX-r),
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones de bâtiments et d'équipements publics » pour les zones affectées au PAG en zones de bâtiments et d'équipements public (BEP),
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale » pour les zones affectées au PAG en zones spéciales (SPEC).
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » pour les zones affectées au PAG en zones de sports et de loisirs (REC).

art. 3 Portée du présent règlement

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 prescriptions du titre G de la présente partie écrite.

B. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » (QE-ER)

art. 4 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique.

art. 5 Type des constructions

- a.** Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.
Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.
- b.** Les bâtiments groupés en bande ne pourront dépasser une longueur totale de **25m** et compteront au maximum **3 (trois) unités**.
- c.** Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.
- d.** Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées.
- e.** Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

art. 6 Nombre d'unités de logement

Dans les quartiers existants « espace résidentiel », sont seules autorisées les maisons unifamiliales y compris les maisons unifamiliales avec un logement intégré.

En dérogation à ce qui précède, la réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale, quand il s'agit d'une construction maçonnée, est admise uniquement lorsqu'aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaire notamment en matière de protection du patrimoine bâti. Cette réaffectation pourra se faire sous réserve de respecter un maximum de **4 unités** de logement par bâtiment ou par ensemble bâti.

art. 7 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

Bande de construction

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d'une profondeur maximum de **22m**, mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Constructions en seconde ligne

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

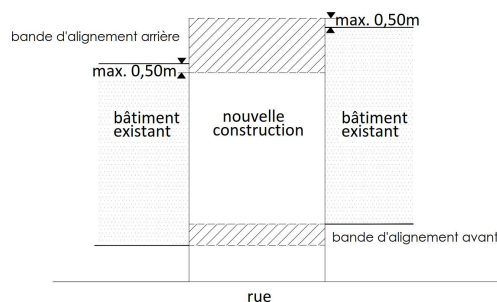
A l'exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

Alignements

Les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins :

- Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
- Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

Dans le cas d'une implantation en ordre contigu (groupé), l'alignement de la nouvelle construction est déterminé par les alignements existants (façades mitoyennes). Ceux-ci délimitent une bande d'alignement à l'intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de **0m50** est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l'ensemble des constructions voisines doit être assuré.



b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'un alignement à respecter existant, ou d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété sera au minimum de **6m**.

- Recul latéral :

Le recul minimal sur la limite latérale sera de **3m50**.

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, un recul minimal de **3m50** devra également être observé sur cette même limite.

Toutefois, si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite. Le gabarit de cette nouvelle construction ne pourra toutefois pas être plus grand que le gabarit contre lequel il est accolé.

- Recul postérieur :

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **10m**.

art. 8 Gabarit des constructions

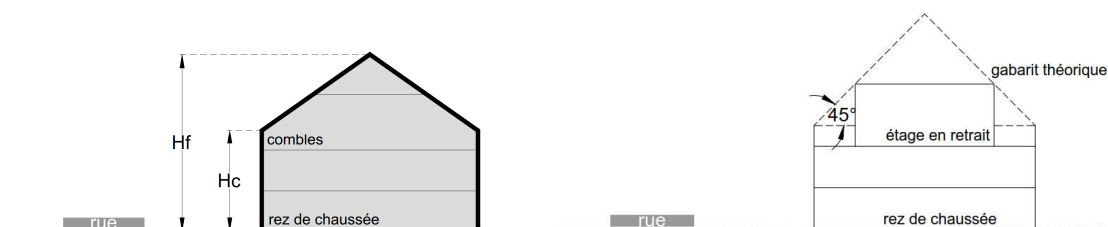
a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins s'élève au maximum à **2 (deux)**, soit un rez-de-chaussée et un étage.
- Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- L'étage en retrait est admis ; il doit se situer à l'intérieur du gabarit théorique établi à **45°** à partir du niveau corniche.



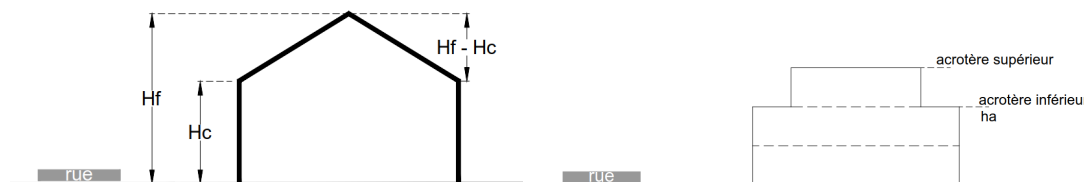
b. Hauteur

Bâtiments et gabarits protégés :

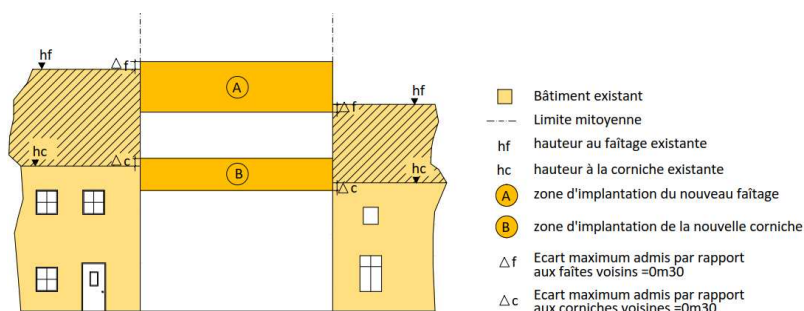
- Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- La hauteur à la corniche (hc) maximale admissible est de **7m**.
- La hauteur au faîtage (hf) maximale admissible sera de **11m**.
- La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
- La hauteur à l'acrotère (ha) inférieur est de maximum **7m50** et la hauteur à l'acrotère supérieur est de maximum **9m50**.



- Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la maison jumelée ou des constructions (maisons en bande) voisines détermineront la hauteur de la nouvelle construction, comme suit :
 - o La hauteur maximale de la nouvelle construction se situe au niveau de la corniche voisine la plus haute ou du faîtage voisin le plus haut, alors que la hauteur minimale se situe au niveau de la corniche voisine la plus basse ou du faîtage voisin le plus bas ;
 - o Un écart de **0m30** maximum est admis.



c. Profondeur

La profondeur du plus grand volume est de **14m** maximum.

Sous réserve de se faire sur un niveau maximum, de ne concerner que le rez-de-chaussée, le cas échéant le rez-de-jardin, et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, l'augmentation de la profondeur jusqu'à **16m** maximum est admise dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente,
- Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas.

d. Largeur

La largeur des constructions principales est fixée comme suit :

- o **9m** minimum pour une construction isolée ;
- o **7m50** minimum par construction jumelée ou groupée en bande ;

La longueur totale des façades, y inclus les dépendances accolées, est limitée comme suit :

- o **20m** maximum pour les constructions jumelées ;
- o **25m** maximum pour les constructions groupées en bande.

art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

- Les toitures admises sont les suivantes :
 - o Toitures traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre **25°** et **42°**, ainsi que les toits à croupes et croupettes sous réserve que la gouttière en bas de croupe soit non débordante et discrète.
 - o Toitures plates, à l'exception des bâtiments protégés et des bâtiments sis en secteur protégé pour lesquels les toitures en bâtière sont obligatoires.

L'étage en retrait pourra être muni d'un toit ne dépassant pas une pente de **15°** sous réserve d'une hauteur hors tout maximale de **9m50**.

- Toitures à pente unique alternée pour les volumes principaux.
- Toitures à pente unique simple, uniquement pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances).
- Les toits à la Mansard ainsi que les tourelles sont interdits.

b. Ouvertures en toiture

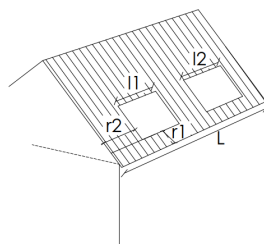
Les ouvertures dans la toiture sont situées, soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

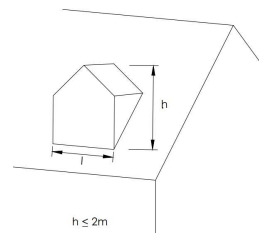
- Tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- Lucarne à toiture plate,
- Lucarne à croupe, dite capucine,
- Lucarne pignon,
- Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit :

- Les lucarnes sont implantées à **0m50 (cinquante centimètres)** minimum en recul sur l'alignement de la façade,
- Les lucarnes sont implantées à **1m (un mètre)** minimum de recul sur les rives de toiture, les arêtes et les noues de la toiture,
- La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder **1m50 (un mètre cinquante)**,
- La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la **moitié (1/2)** de la largeur de la façade.



$$\begin{aligned} r1 &\leq 0m50 \\ r2 &\leq 1m \\ l1 &\leq 1m50 \\ l1+l2+\dots &\leq 1/2L \end{aligned}$$



- Les lucarnes ne peuvent dépasser de plus de **2m** le plan de la toiture.
- Les lucarnes jumelées sont interdites.

art. 10 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées à condition de respecter l'emprise au sol maximale de la construction hors sol.

En zone à risque d'inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 11 Dépendances

- a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **16m**.
- b. La construction de dépendance ou de garage est permise à l'intérieur de la bande de construction, dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires.
- Leur profondeur est égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel ils sont accolés.
- La hauteur hors tout est limitée à **3m**.
- Ils sont couverts d'une toiture plate.
- c. Les garages et les carports sont interdits à l'arrière de la construction principale.
- d. Les dépendances admises à l'arrière de la construction principale, hors bande de construction, doivent en outre respecter ce qui suit :
- une emprise au sol totale limitée à **50m²**, avec **8m** maximum pour la dimension la plus grande,
 - un recul par rapport aux limites latérales de propriété de **3m50** minimum,
 - un recul par rapport à la limite postérieure de propriété de **5m00** minimum,
 - une hauteur corniche maximale de **3m** et une hauteur faîtage maximale de **4m**,
 - lorsque la dépendance présente une surface inférieure ou égale à **15m²**, il est admis un recul minimum de **1m** par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété,
 - être couvertes soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique ou de toitures plates.
- e. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 12 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à **0m50**, égout de toiture non compris.

art. 13 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.
- b. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à **0,70**.
- c. Au minimum **1/5^{ème}** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.
- d. Les piscines non couvertes sont autorisées sous réserve que leur surface soit inférieure à **30m²** et que soient respectées une distance de **3m50** min par rapport aux limites latérales et de **5m00** min par rapport à la limite postérieure de propriété.
- e. Tout emplacement de stationnement est proscrit en dehors de la bande de construction.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » (QE-EV)

art. 14 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

art. 15 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.
- b. Les bâtiments groupés en bande ne pourront dépasser une longueur totale de **40m** pour un maximum de **5 unités**.
- c. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances dont les articles 22 et 24 fixent les prescriptions respectives spécifiques.
- d. Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.
- e. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

art. 16 Nombre d'unités de logement

Dans les quartiers existants « espace villageois », sont seules autorisées les maisons unifamiliales y compris les maisons unifamiliales avec un logement intégré.

En dérogation à ce qui précède, la réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale, quand il s'agit d'une construction maçonnée, est admise uniquement lorsqu'aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires notamment en matière de protection du patrimoine bâti. Cette réaffectation pourra se faire sous réserve de respecter un maximum de **4 unités** de logement par bâtiment et **6 unités** de logement pour l'ensemble bâti.

art. 17 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

Bande de construction

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d'une profondeur maximum de **22m** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Constructions en seconde ligne

Les constructions implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites sauf s'il s'agit :

- de constructions à usage agricole,
- de constructions à usage professionnel,
- de dépendances telles qu'admises à l'art. 22 ci-après,

- de la rénovation, transformation d'immeubles existants en deuxième position, pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours et qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.

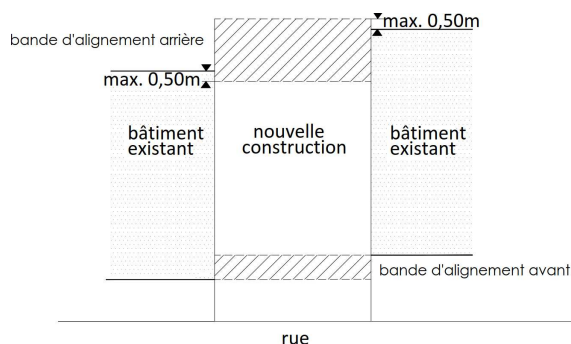
A l'exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

Alignements

Les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins :

- Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
- Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

Dans le cas d'une implantation en ordre contigu (groupé), l'alignement de la nouvelle construction est déterminé par les alignements existants (façades mitoyennes). Ceux-ci délimitent une bande d'alignement à l'intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de **0m50** est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l'ensemble des constructions voisines doit être assuré.



En cas de reconstruction, l'alignement de façade d'origine doit être respecté sauf si des conditions particulières (p.ex. de sécurité) en imposent autrement (ou que l'alignement d'origine ne respecte pas le recul antérieur).

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'un alignement à respecter existant, ou d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété sera au minimum de **6m**.

- Recul latéral :

Le recul minimal sur la limite latérale sera de **3m50**.

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, un recul d'au moins **3m50** devra également être observé sur cette même limite.

Toutefois, si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite. Le gabarit de cette nouvelle construction ne pourra toutefois pas être plus grand que le gabarit contre lequel il est accolé.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **8m**.

art. 18 Gabarit des constructions

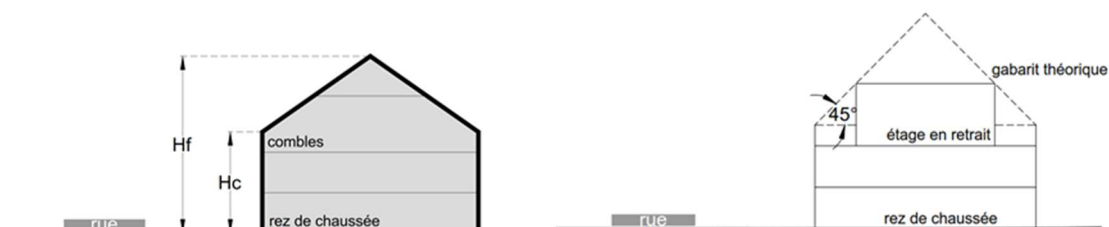
a. Niveaux

Bâtiments et gabarits protégés :

- Le nombre de niveaux doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins de la construction principale s'élève obligatoirement à **2 (deux)**, soit un rez-de-chaussée et un étage.
- Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- L'étage en retrait est admis ; il doit se situer à l'intérieur du gabarit théorique établi à **45°** à partir du niveau de la corniche



b. Hauteur

Bâtiments et gabarits protégés :

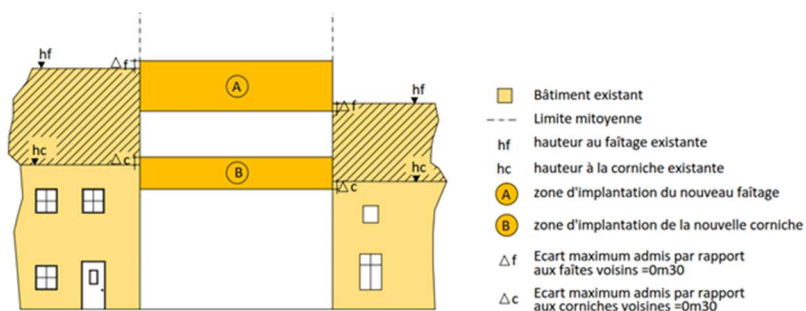
- Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- La hauteur à la corniche (hc) des constructions principales est de maximum **7m50**, sans jamais être inférieure à **5m80**.
- La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de **13m**.
- La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
- La hauteur à l'acrotère (ha) inférieur est de maximum **8m** et la hauteur à l'acrotère supérieur est de maximum **10m**.



- Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la maison jumelée ou des constructions voisines (maisons en bande) détermineront la hauteur de la nouvelle construction comme suit :
 - o La hauteur maximale de la nouvelle construction se situe au niveau de la corniche voisine la plus haute ou du faîtage voisin le plus haut, alors que la hauteur minimale se situe au niveau de la corniche voisine la plus basse ou du faîtage voisin le plus bas ;
 - o Un écart de **0m30** maximum est admis.



c. Profondeur

La profondeur du plus grand volume est de **14m** maximum.

Sous réserve de se faire sur un niveau maximum et de ne concerner que le rez-de-chaussée, le cas échéant le rez-de-jardin, et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, l'augmentation de la profondeur jusqu'à **16m** maximum est admise dans les cas suivants :

- Pour les immeubles destinés à des activités artisanales, commerciales, de services, des entreprises et toutes autres activités qui sont le complément naturel des habitations mais ne gênant pas l'habitat.
- Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente ;
- Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas.

d. Largeur

La largeur des constructions principales est fixée comme suit :

- **9m** minimum pour une construction isolée ;
- **7m50** minimum par construction jumelée ou groupée en bande ;

La longueur totale des façades est limitée comme suit :

- **20m** maximum pour les constructions jumelées ;
- **40m** maximum pour les constructions groupées en bande.

art. 19 Toitures

a. Forme des toitures

- Les toitures admises sont les suivantes :
 - Toitures traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre **25°** et **42°**, ainsi que les toits à croupes et croupettes sous réserve que la gouttière en bas de croupe soit non débordante et discrète.
 - Toitures plates, à l'exception des bâtiments protégés et des bâtiments sis en secteur protégé pour lesquels les toitures en bâtière sont obligatoires.
L'étage en retrait pourra être muni d'un toit ne dépassant pas une pente de **15°** sous réserve d'une hauteur maximale hors tout de **10m50**.
 - Toitures à pente unique alternée pour les volumes principaux.
 - Toitures à pente unique simple, uniquement pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances).
- Les toits à la Mansard ainsi que les tourelles sont interdits.

b. Ouvertures en toiture

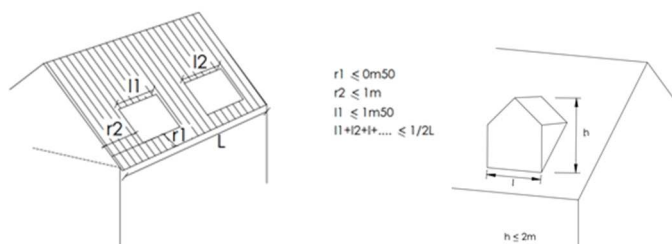
Les ouvertures dans la toiture sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- Tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- Lucarne à toiture plate,
- Lucarne à deux pans, dite jacobine,
- Lucarne à croupe, dite capucine,
- Lucarne pignon,
- Lucarne en trapèze, lucarne à jouées galbées.
- Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit :

- Les lucarnes sont implantées à **0m50** minimum en recul sur l'alignement de la façade,
- Les lucarnes sont implantées à **1m** minimum de recul sur les rives de toiture, les arêtes et les noues de la toiture,
- La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder **1m50**,
- La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la **moitié (1/2)** de la largeur de la façade.



- Les lucarnes ne peuvent dépasser de plus de **2m** le plan de la toiture.
- Les lucarnes jumelées sont interdites.

art. 20 Constructions à usage agricole

- Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.
- Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à **8m**
- La hauteur au faîte des constructions est limitée à **10m**
- Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors tout inférieure à **2m** et être distants d'au moins **5m** de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l'habitation.
- Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre **15° et 25°**.
- Les types d'ouverture en toiture admis sont les mêmes que celles autorisées pour les constructions principales à l'intérieur du PAP « QE espace villageois ». Les lanterneaux sont également admis.
- Pour les constructions à usage agricole exclusif la plus grande dimension n'excédera pas **40m**.

art. 21 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées à condition de respecter l'emprise au sol maximale de la construction hors sol.

En zone à risque d'inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 22 Dépendances

a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **16m**.

b. La construction de dépendance et de garage est permise à l'intérieur de la bande de construction, dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires.

Leur profondeur est égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel ils sont accolés.

La hauteur hors tout est limitée à **3m**.

Ils sont couverts d'une toiture plate.

c. Les garages et les carports sont interdits à l'arrière de la construction principale.

d. Toute dépendance admise à l'arrière de la construction principale hors bande de construction, doit respecter en outre ce qui suit :

- un recul par rapport aux limites latérales de propriété de **3m50** minimum,
- un recul par rapport aux limites postérieures de propriété de **5m** minimum,

Toutefois, pour les dépendances ayant une surface inférieure à **15m²** et une hauteur inférieure à **3m**, il est admis un recul de **1m** minimum par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.

e. La hauteur des dépendances érigées dans le recul postérieur est limitée comme suit :

- Hauteur faîtage de **5m** maximum,
- Hauteur corniche de **3m** maximum.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

f. Les dépendances érigées dans le recul postérieur sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.

g. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 23 Eléments en saillie

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 **1m50** maximum.

Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur une voie publique.

Les balcons sont autorisés en façade arrière et latérales sous réserve de ne couvrir qu'un tiers (**1/3**) de la largeur de façade concernée.

art. 24 Aménagement des espaces libres

a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.

b. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à **0,70**.

- c. Au minimum **20%** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée, est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.
- d. Les piscines non couvertes sont autorisées sous réserve que leur surface soit inférieure à **30m²** et que soient respectées une distance de **3m50** minimum par rapport aux limites latérales et de **5m** minimum par rapport à la limite postérieure de propriété.
- e. Tout emplacement de stationnement est proscrit en dehors de la bande de construction.

D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones de bâtiments et d'équipements publics » (QE-E)

art. 25 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones de bâtiment et d'équipements publics » sont fixées en partie graphique.

Les présentes règles s'appliquent sans préjudice d'autres dispositions plus strictes, notamment dans le cadre de servitudes d'urbanisation pouvant grever les terrains concernés.

art. 26 Type des constructions

Les quartiers existants « zones de bâtiment et d'équipements publics » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

art. 27 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m50** minimum
- Hauteur hors tout : **15m** maximum
- Nombre de niveaux max : **3**

art. 28 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants
- de toitures à un seul versant
- de toitures plates

art. 29 Matériaux et teintes des façades

Les matériaux et teintes sont fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

art. 30 Aménagement des espaces libres

- a.** Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.
- b.** Une surface équivalant au minimum à **1/10^{ème}** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.
- c.** Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale » (QE-S)

art. 31 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale » sont fixées en partie graphique.

art. 32 Type des constructions

Les quartiers existants « zone spéciale » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

art. 33 Disposition des constructions

a. Implantation des nouvelles constructions et installations

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de **3m50** par rapport aux limites de propriété sauf si la construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, auquel cas la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite si la situation le permet.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m**.

art. 34 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Emprise au sol : **50%** au maximum de la surface de la parcelle
- Hauteur au faîte : **10m** maximum
- Profondeur des constructions : **16m** maximum
- Nombre de niveaux : **2** maximum

art. 35 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants avec une pente comprise entre **15° et 18°** :
- de toitures plates.

art. 36 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise maximale au sol de la construction hors sol.

art. 37 Aménagement des espaces libres

- a.** Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours, des espaces fonctionnels, des plantations.
- b.** Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins **1/8^{ème}** de la superficie de la parcelle.
- c.** Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

F. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » (QE-R)

art. 38 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » sont fixées en partie graphique.

art. 39 Type des constructions

Les quartiers existants « zone de loisirs et tourisme » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

art. 40 Disposition des constructions

a. Bâtiments protégés et bâtiments existants :

L'implantation et la disposition des bâtiments est à conserver.

b. Nouvelles constructions :

Alignement

Les constructions seront implantées dans une bande de construction de **16m** de profondeur, sauf si une autre prescription est définie, soit dans la partie graphique du PAP QE (alignements et gabarits à préserver), soit dans le cadre d'une permission de voirie.

Les alignements des bâtiments existants sont déterminants pour l'implantation des nouvelles constructions (alignements à préserver)

En cas de reconstruction, l'alignement de façade d'origine doit être respecté sauf si des conditions particulières (p.ex. de sécurité) en imposent autrement (ou que l'alignement d'origine ne respecte pas le recul antérieur).

Dans le cas d'une implantation en ordre contigu (groupé), l'alignement de la nouvelle construction est déterminé par les alignements existants (façades mitoyennes). Ceux-ci délimitent une bande d'alignement à l'intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de **0,50m** est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l'ensemble des constructions voisines doit être assuré.

Les décrochements de façade sont admis uniquement au niveau des façades avant et arrière pour autant qu'ils respectent la bande de construction et que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale de la façade concernée.

Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

En absence d'un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété sera au minimum de **6m**.

- Recul latéral :

Le recul minimal sur la limite latérale sera de **3m50**.

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, un recul d'au moins 3m50 devra également être observé sur cette même limite.

Toutefois, si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite si la situation le permet.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **8m**.

Constructions en seconde ligne

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

Les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

art. 41 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés et bâtiments existants :

Le nombre de niveaux existant doit être conservé.

Nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins s'élève au maximum à **2**, soit un rez-de-chaussée et un étage.
- Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- L'étage en retrait est admis.

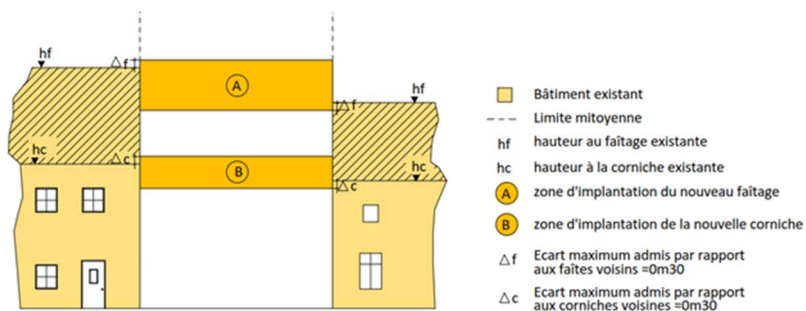
b. Hauteur

Bâtiments protégés et bâtiments existants :

Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées.

Nouvelles constructions :

- La hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de **7m50** maximum, mais jamais inférieure à **5m80**.
- La hauteur au faîtage (hf) des constructions principales sera de **13m** maximum.
- La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
- Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la ou des constructions voisines détermineront la hauteur des nouvelles constructions, comme suit :
 - o La hauteur maximale de la nouvelle construction se situe au niveau de la corniche voisine la plus haute ou du faîtage voisin le plus haut, alors que la hauteur minimale se situe au niveau de la corniche voisine la plus basse ou du faîtage voisin le plus bas.
 - o Un écart de **0m30** maximum est admis.



c. Profondeur

La profondeur du plus grand volume est de **14m** maximum.

L'augmentation de la profondeur jusqu'à **16m** est admise pour les immeubles destinés à l'hébergement touristique.

art. 42 Toitures

a. Forme des toitures

Les toitures admises sont les suivantes :

- Toitures traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre **25° et 42°**, ainsi que les toits à croupes et croupettes sous réserve que la gouttière en bas de croupe soit non débordante et discrète.
- Toitures plates, uniquement pour des volumes secondaires d'articulation entre les volumes principaux.
- Toitures à pente unique, uniquement pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances).
- Les toits à la Mansard ainsi que les tourelles sont interdits.

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures dans la toiture sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d'ouvertures en toiture suivants sont admis :

- Baies sous forme de «chien assis», sous réserve qu'elles ne soient pas jumelées ;
- Baies sous forme d'outaux ;
- Triangulaires et de tabatières ;
- Verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

art. 43 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise maximale au sol de la construction.

G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

art. 44 Champ d'application

Les présentes dispositions s'appliquent à tout PAP « quartier existant », sans préjudice toutefois d'autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à F).

art. 45 Patrimoine bâti

Les éléments identifiés comme « patrimoine bâti » en partie graphique sont à sauvegarder ou à mettre en valeur. Ils sont soumis au respect de prescriptions spécifiques définies ci-après et relèvent des catégories suivantes :

- « Construction, mur et petit patrimoine à conserver », ci-après « bâtiments protégés »,
- « Gabarit d'une construction existante à préserver », ci-après « gabarits protégés »,
- « Alignement d'une construction à préserver », ci-après « alignements à préserver ».

a. Prescriptions spécifiques relatives aux « bâtiments protégés »

Les « bâtiments protégés » sont les bâtiments bénéficiant d'une protection communale.

- Les **mesures de protection** se rapportent à tout élément architectural extérieur spécifique au(x) critère(s) de protection énoncé(s) pour chaque « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » en partie écrite du plan d'aménagement général.
- **Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation, de réaffectation.**

Tous travaux portant sur un « bâtiment protégé » doivent garantir la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes et ouvertures de toitures, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis, matériaux, revêtements et teintes traditionnels. Le cas échéant, leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l'art.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante. Elle ne peut non plus dénaturer le caractère originel typique de l'espace-rue.

- **Les gabarits originels doivent être respectés** en cas d'intervention ou de reconstruction partielle sur un « bâtiment protégé » sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables. Seule une variation maximale du gabarit existant de 0m50 peut être autorisée par le bourgmestre.
- **Toute autre intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'un « bâtiment protégé » est interdite**, sauf :
 - lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant,
 - lorsqu'en cas d'une réaffectation du bâtiment, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

- **Sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, la démolition d'un « bâtiment protégé » est proscrite**, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants :
 - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
 - pour des raisons de sécurité,
 - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par les autorités communales et/ ou par un expert mandaté par toute autorité compétente.

b. Prescriptions spécifiques relatives aux « gabarits protégés »

Les « gabarits protégés » portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif. Pour toute intervention sur un « gabarit protégé », doit être privilégiée la rénovation plutôt que la reconstruction.

Pour tous travaux, y compris les travaux de reconstruction, les gabarits existants – et en conséquence l'implantation générale – sont à respecter.

Une marge maximale de **0m50** par rapport au gabarit existant est tolérée, uniquement pour la mise en œuvre 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. Cette marge maximale est réduite à **0,10m** pour les parties dépassant le gabarit existant qui se trouveraient en saillie sur le domaine public, sans préjudice cependant de toute autre réglementation applicable.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment, à savoir la largeur, la profondeur, la hauteur à la corniche et au faîte, la pente de toiture.

La préservation d'éléments présentant un caractère typique peut également être imposée par le bourgmestre.

c. Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements à préserver »

Les « alignements à préserver » 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 à préserver » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, 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 œuvre 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. 46 Réaffectation de bâtiments

- a.** La réaffectation d'un bâtiment existant en un ou plusieurs logements doit :
- garantir un accès direct à partir du domaine public ;
 - garantir une surface habitable de **70 m²** minimum par unité de logement, à l'exception des maisons unifamiliales pour lesquelles une surface habitable minimale de **100 m²** devra être assurée ainsi que des logements intégrés pour lesquels aucun minimum n'est requis.
- b.** La réaffectation par division verticale doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de **7m50** minimum pour les maisons jumelées ou en bande et de **9m00** minimum pour les maisons isolées.
- c.** L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si ledit bâtiment constitue une construction maçonnée, qu'aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables, notamment en matière de protection du patrimoine bâti.
- d.** En cas de réaffectation, le gabarit préexistant doit obligatoirement être maintenu.
- e.** Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.

art. 47 Saillies des constructions

Les saillies des constructions sont constituées par les parties saillantes sur les alignements des façades, soit les avant-corps, avant-toits, corniches, balcons, auvents, éclairage privé, et autres installations semblables.

Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

Les saillies doivent s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction et respecter les reculs minima prescrits sur limites.

Par ailleurs :

- La surface cumulée des avant-corps est inférieure ou égale **au tiers (1/3)** de la surface totale de la façade concernée.
- Les balcons peuvent faire saillie de **1m30** sous réserve d'une surface cumulée par logement de **6m²** maximum.

art. 48 Matériaux

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis dans les cas suivants :

- sur **30%** maximum de la surface totale des façades,
- pour les dépendances.

- a. En toiture, l'usage de l'ardoise naturelle est recommandé. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plate est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir.

Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

art. 49 Déblais et remblais

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 terrain à forte pente.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont soumises à autorisation du Bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

En cas de construction ou de reconstruction, la configuration du terrain devra être sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation, notamment en raison des caractéristiques du sol et du sous-sol, de la topographie ou afin de garantir un raccordement approprié avec les terrains voisins ou encore avec l'espace rue (accès).

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de **0m90** sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

art. 50 Murs et clôtures

a. Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public :

- Ils peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus **0m80** le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de **1m50** le niveau du trottoir.

A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles situées à l'angle de rues, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain...) ne peut dépasser de plus de **0m80** le niveau du trottoir.

b. Espaces libres latéraux et arrière

Les espaces libres latéraux et arrière peuvent être clôturés par des murets d'une hauteur maximale de **0m80** mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur totale limitée à **1m50**, ainsi que par des haies vives ne dépassant pas une hauteur de **2m00** mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

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 :

- Ils sont situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci ;
- Leur hauteur de **2m** maximum sur une profondeur de **4m** maximum ;
- Matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierre, mur en maçonnerie.

art. 51 Stationnement

Les ascenseurs à voiture sont interdits.

Dans le cas d'un concept de stationnement commun à plusieurs habitations les normes de fonctionnement doivent être assurés et garantis.

Les dimensions de chaque emplacement de stationnement sont fixées à **2m50** minimum sur **5m** minimum.

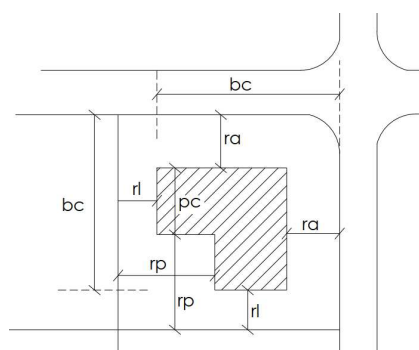
Lorsque plus de deux emplacements sont aménagés sur une même parcelle, ils ont un seul accès collectif sur la voirie.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une entrée et une sortie de garage par immeuble est admise pour une largeur de **5m** maximum.

art. 52 Angles de rue

Toute construction sur un terrain sis à l'angle de deux rues doit respecter les reculs sur limites latérales et postérieures. La profondeur de la construction doit respecter les deux bandes de constructions admises.

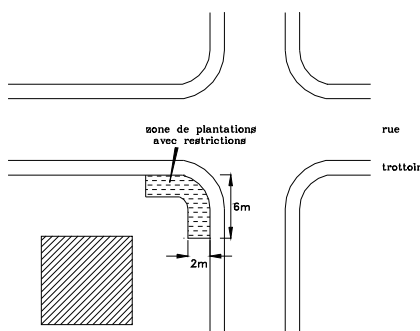
Le recul avant est appliqué par rapport à chaque rue desservante.



Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retrait sur les alignements pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation sans que ces conditions puissent donner droit à des indemnités quelconques.

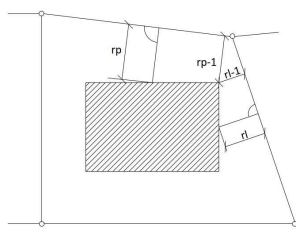
Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, les accès pour véhicules sont interdits à moins de **6m** de l'intersection de l'alignement des rues.

Les plantations des parcelles situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité. Celles-ci ne dépasseront pas **0m60** de hauteur par rapport au niveau du trottoir sur **6m** de long (sur chacune des deux limites de parcelle) et **2m** de profondeur conformément au schéma ci-dessous.



art. 53 Limites obliques

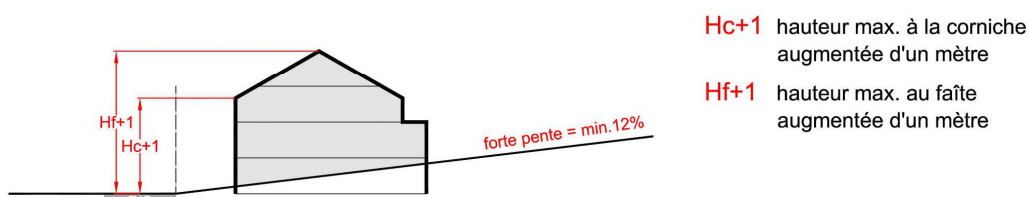
- b. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à l'une des limites de propriété, le recul des constructions au point le plus rapproché ne peut pas être diminué de plus de **1m**.



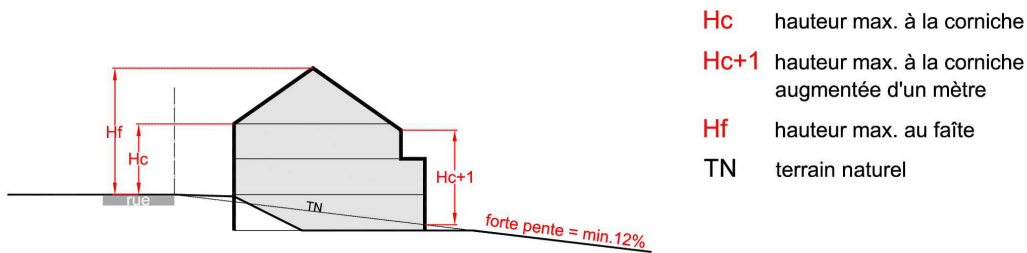
art. 54 Terrains à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente ou le long d'une rue à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

- a) 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 de **1m** au maximum.



- b) 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 de **1m** au maximum.



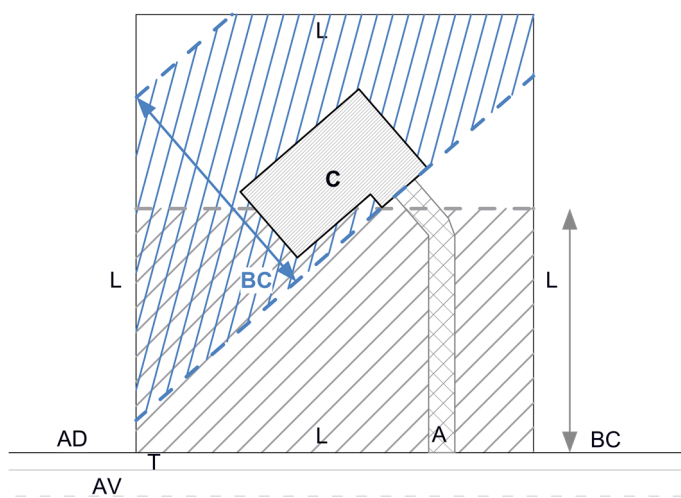
- c) Le long d'une **rue à forte pente**, c'est-à-dire accusant une pente égale ou supérieure à **8%** sur la partie du terrain longée par celle-ci, une diminution de la hauteur à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée peut-être autorisée ou imposée, la variation étant de **2m** au maximum.

art. 55 Dispositions transitoires et dérogatoires

- a. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement ~~ainsi que sur les constructions existantes situées hors bande de construction~~, sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments. Les dispositions dérogatoires ne concernent pas les changements d'affectation ni les travaux portant sur une reconstruction ou une transformation majeure d'un bâtiment existant.
- b. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le but de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes. L'isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public.
- c. Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre peut accepter une diminution des reculs minimums admissibles sur les limites, dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropres à la construction, par la stricte application des dispositions ci-dessus, une parcelle non construite devenue place à bâtir à la suite d'une autorisation de lotissement ou de morcellement antérieure à l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.
- d. Le bourgmestre peut accepter une adaptation des hauteurs de construction et du nombre de niveaux dans le cas où il n'est pas possible de raccorder d'une façon esthétiquement valable une nouvelle construction à des constructions mitoyennes récentes, réalisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.
- Cela vaut également pour permettre de préserver les ensembles architecturaux typiques du village (inscrits en secteur protégé environnement construit) lors de tout projet de nouvelle construction, transformation ou restauration qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices et éléments concernés.
- e. Le bourgmestre peut autoriser des adaptations de hauteur de construction afin de permettre le raccordement aux réseaux.
- f. Le bourgmestre peut accepter d'autres dispositions que celles du présent règlement, principalement en matière de reculs et d'implantation des constructions, afin de garantir le respect des servitudes d'urbanisation définies au plan d'aménagement général.
- g. Pour permettre la transformation, l'agrandissement ou la rénovation de constructions principales existantes implantées entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP QE, la bande de construction peut être décalée et doit être mesurée à partir de l'alignement de façade à rue de la construction principale existante qui se trouve le plus rapproché de la voirie desservante publique.

Cette dérogation s'applique sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- il doit y avoir une construction principale existante implantée entièrement ou partiellement en dehors de la bande de construction définie par le présent PAP-QE.
- la construction principale existante, faisant l'objet d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de rénovation, doit être équipée d'un accès privé à partir de la voirie desservante publique avec tous les réseaux d'infrastructures nécessaires.
- le projet doit respecter les limites de la bande de construction ainsi décalée.
- le projet doit respecter les marges de reculement latérales et postérieures réglementaires.



AD) Alignement du domaine public

T) Trottoir

AV) Axe de la voirie de desserte

C) Construction principale existante

L) Limites de propriété

BC) Bande de construction prévue par les différentes zones du PAP QE

BC) Bande de construction décalée dans le cadre de la dérogation

A) Accès privé

h. Aucune dérogation n'est toutefois admise s'il s'avère que l'intérêt général est lésé.

H. 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 :

La limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

3. alignement obligatoire :

On entend par 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.¹

4. auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

5. avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

6. 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.

7. bande de construction

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

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.

9. clôture

On entend par 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 ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- Les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs),
- Les clôtures végétales (par ex. haies).

10. coefficient de scellement du sol

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

11. comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

12. construction

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

13. 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.

14. constructions à usage (exclusivement) agricole

Toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar ou un silo. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme construction à usage exclusivement agricole.

15. corniche

Point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

16. dépendance

On entend par 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. 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 et indissociable.

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

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti 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.

18. étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

19. faîte/faîtage

On entend par faîte/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.

20. gabarit

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

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

21. habitation

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

22. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la 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.

23. 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.

24. 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.

25. installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements suivants : abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

26. limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

27. 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.

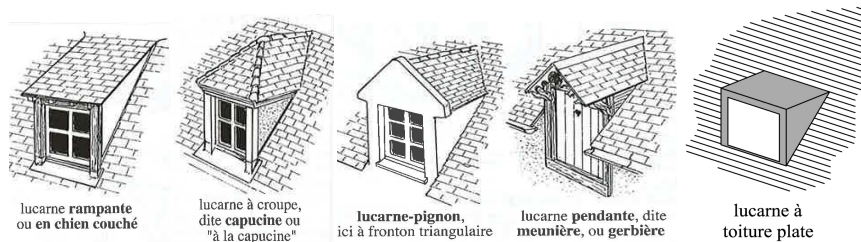
28. logement intégré

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.

29. 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.

30. lucarnes



Source : DICOBAT, 7^e édition

31. maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum 3 maisons accolées.

32. maison jumelée

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

33. maison paysanne

Ensemble bâti traditionnel constitué d'un corps de logis et de volumes d'usage agricole.

34. maison plurifamiliale

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

35. modénature

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

36. niveau naturel du terrain

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

37. niveau plein

On entend par niveaux pleins 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.

38. niveau en sous-sol

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

39. nombre d'étages

On entend par nombre d'étage le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

40. 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.

41. parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

42. pergola ou tonnelle

Petite construction ouverte servant principalement au support de plantes grimpantes et pouvant éventuellement former abri (protection contre la pluie ou le soleil).

43. 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.

44. profondeur des constructions

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

45. reconstruction

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

46. recul

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

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

47. 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.

48. 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. La réhabilitation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

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. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

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. 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. La restauration sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

51. rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

52. saillie sur les alignements de façade

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

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. surface d'emprise au sol

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

55. surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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.

56. 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 **15 cm** 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%**.

57. studio

Logement d'une surface habitable comprise entre **30m²** min. et **50m²** max.

58. terrain aménagé

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

59. terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

60. terrain 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.

61. 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, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les **12%**.

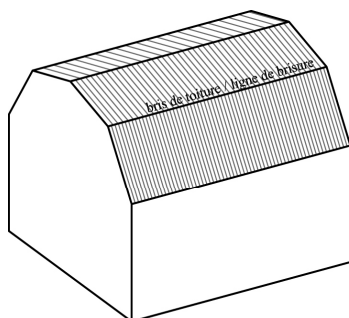
Une rue est considérée à forte pente, lorsqu'elle accuse une pente égale ou supérieure à **8%** sur la partie du terrain longée par celle-ci.

62. terrasse

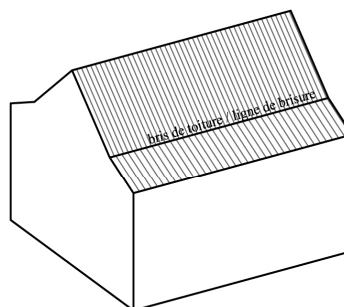
On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes-fenêtres.

63. 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.



toiture brisée

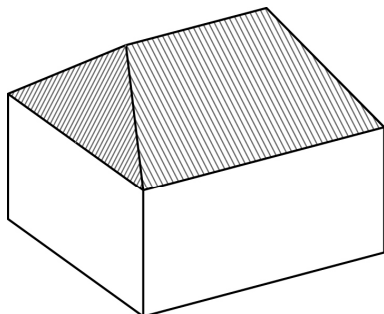


toiture brisée

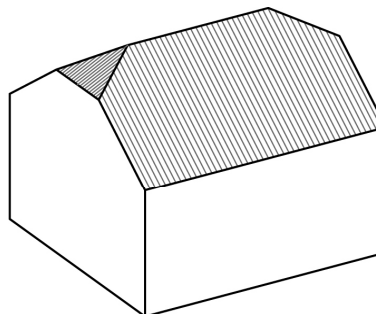
64. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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.



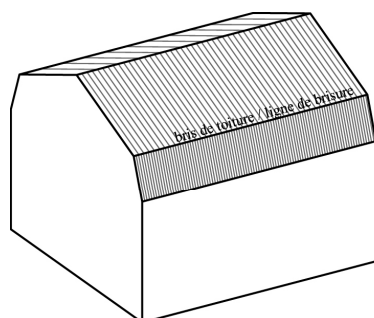
toiture à croupe



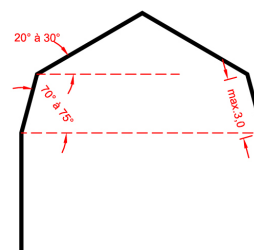
toiture à demi-croupe

65. 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.



toiture à la Mansart

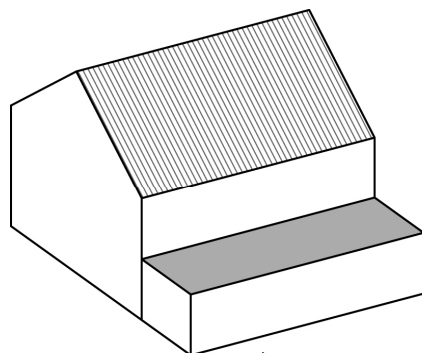


66. toiture plate

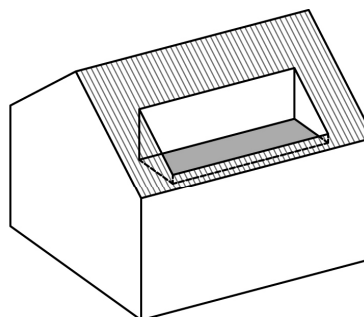
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée (entre **3%** et **8%** maximum), éventuellement végétalisée.

67. toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse



terrasse ouverte en toiture

68. 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.

69. véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. 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.

70. 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**.

71. voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

72. voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

PARTIE GRAPHIQUE

Les plans E061031-47, E061031-48 et E061031-49 délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Tuntange.