

**Administration communale de
BOURSCHEID**

Octobre 2019

**Plans d'aménagement particulier
« Quartier existant »**



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

Sommaire

A.	DISPOSITIONS GENERALES	9
	art. 1	9
	art. 2 Structure du présent règlement	9
	art. 3 Portée du présent règlement	10
B.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL » (ER)	11
	art. 4 Champ d'application	11
	art. 5 Type des constructions	11
	art. 6 Nombre d'unités de logement	11
	art. 7 Disposition des constructions	11
	art. 8 Gabarit des constructions	12
	art. 9 Toitures	13
	art. 10 Constructions en sous-sol	13
	art. 11 Aménagement des espaces libres.....	13
C.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL- GARAGES » (ERA)	15
	art. 12 Champ d'application	15
	art. 13 Type des constructions	15
	art. 14 Disposition des constructions	15
	art. 15 Gabarit des constructions	15
	art. 16 Toitures	15
D.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS » (EV)	16
	art. 17 Champ d'application	16
	art. 18 Type des constructions	16
	art. 19 Nombre d'unités de logement	16
	art. 20 Disposition des constructions	16
	art. 21 Gabarit des constructions	17
	art. 22 Toitures	18
	art. 23 Constructions en sous-sol	19
	art. 24 Aménagement des espaces libres.....	19
E.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE MIXTE RURALE » (MIX-R)	20
	art. 25 Champ d'application	20
	art. 26 Type des constructions	20
	art. 27 Nombre d'unités de logement	20
	art. 28 Disposition des constructions	20
	art. 29 Gabarit des constructions	21
	art. 30 Toitures	21
F.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS » (E)	22
	art. 31 Champ d'application	22

art. 32	Type des constructions	22
art. 33	Disposition et gabarit des constructions	22
art. 34	Toitures	22
art. 35	Matériaux et teintes des façades	22
art. 36	Aménagement des espaces libres.....	22
G.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – SPORTS ET LOISIRS » - [R].....	23
art. 37	Champ d'application	23
art. 38	Type des constructions	23
art. 39	Disposition et gabarit des constructions	23
art. 40	Toitures	24
H.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE SPECIALE - PARAPENTE » - [SPEC-P]	25
art. 41	Champ d'application	25
art. 42	Type des constructions et installations	25
art. 43	Disposition et gabarit des constructions	25
art. 44	Toitures	25
art. 45	Matériaux et teintes des constructions	25
I.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE SPECIALE - HORECA» - [SPEC-H]	26
art. 46	Champ d'application	26
art. 47	Type des constructions et installations	26
art. 48	Disposition des constructions	26
art. 49	Gabarit des constructions	26
art. 50	Toitures	27
J.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALE – TYPE 1 » - [ZA]	28
art. 51	Champ d'application	28
art. 52	Type des constructions et installations	28
art. 53	Disposition des constructions et installations	28
art. 54	Gabarit des constructions	28
art. 55	Toitures et infrastructures techniques.....	28
art. 56	Constructions en sous-sol	28
art. 57	Matériaux et teintes.....	29
art. 58	Aménagement des espaces libres.....	29
K.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIERES » - [GARE].....	30
art. 59	Champ d'application	30
art. 60	Type des constructions et installations	30
art. 61	Nombre d'unités de logement.....	30
art. 62	Disposition des constructions et installations	30
art. 63	Gabarit des constructions	30
art. 64	Toitures	30
art. 65	Matériaux et teintes des constructions	30
L.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE JARDINS FAMILIAUX » - [JAR]	31
art. 66	Champ d'application	31

art. 67	Type des constructions et installations	31
art. 68	Disposition et gabarits des constructions	31
M.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	32
art. 69	Secteur protégé de type environnement construit.....	32
art. 70	Matériaux et teintes des constructions hors secteur protégé	34
art. 71	Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments.....	35
art. 72	Éléments en retrait ou en saillie.....	35
art. 73	Superstructures et infrastructures techniques	36
art. 74	Déblais et remblais	36
art. 75	Murs et clôtures	36
art. 76	Stationnement.....	37
art. 77	Garage et carport.....	37
art. 78	Autres dépendances (remises, abris de jardin)	38
art. 79	Angles de rue.....	38
art. 80	Reculs sur limites parcellaires obliques.....	38
art. 81	Terrain à forte pente	38
art. 82	Terrain en zone à risque d'inondation	39
art. 83	Dispositions transitoires et dérogatoires.....	39
N.	DEFINITIONS	41

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de l'administration communale de Bourscheid, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après les plans d'aménagement particulier « quartier existant » précisant le mode et définissant le degré d'utilisation du sol pour les surfaces urbanisées ou destinées à être urbanisées situées en-dehors des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".

Les plans d'aménagement particulier "quartier existant" sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier "quartier existant" couvrant le territoire communal de Bourscheid comprennent une partie écrite et une partie graphique.

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 », 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 M : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- le titre N : Définitions.

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

- le titre B : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [ER],
- le titre C : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [ERa],
- le titre D : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [EV],
- le titre E : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone mixte rurale » - [MIX-r],
- le titre F : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de bâtiments et d'équipements publics » - [E],
- le titre G : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de sports et loisirs » - [R],
- le titre H : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale - parapente » - [SPEC-p],
- le titre I : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale - horeca » - [SPEC-h],
- le titre J : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'activités économiques communale – type 1 » - [ZA],
- le titre K : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de gares ferroviaires et routières » - [GARE],
- le titre L : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins familiaux » - [JAR].

art. 3 Portée du présent règlement

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

Celles-ci spécifient et complètent la partie graphique des plans d'aménagement particulier "quartier existant" (PAP QE)

Le PAPQE précise le mode d'utilisation du sol défini par le plan d'aménagement général et fixe par ailleurs le degré d'utilisation du sol.

Les règles des PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant », peuvent être complétées par les règles reprises sous le titre M - Règles applicables à tout PAP "quartier existant" - de la présente partie écrite. En cas de contradiction entre les dispositions desdits PAP et de la présente partie écrite PAP QE, les dispositions des PAP approuvés et maintenus d'application priment.

L'application de la partie réglementaire des PAP QE ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux d'application prévalent.

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

art. 4 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-01 à 04 - PAP "quartier existant")

art. 5 Type des constructions

Le "quartier existant - espace résidentiel" est réservé aux bâtiments isolés ou jumelés ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Les constructions agricoles n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

art. 6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **2 (deux)** par bâtiment.

art. 7 Disposition des constructions

a) Implantation des constructions

- Bande de construction

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d'une profondeur de **25m maximum**, mesurée à partir de l'alignement de voirie.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, sauf les dépendances admises à l'art. 78.

- Constructions en seconde ligne

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

A l'exception des dépendances telles qu'admises à l'art. 78, les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

b) Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 4m minimum et 10m maximum**.

- Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul, soit égal ou supérieur à **3m**.

Le pignon de toute nouvelle construction implantée sans recul sur la limite de propriété doit être aveugle.

Une implantation sans recul sur une limite cadastrale latérale est requise s'il existe déjà un pignon nu et aveugle en attente.

- **Recul postérieur**

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **8m**.

art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux) maximum**, soit un rez-de-chaussée et un étage.
- Un étage supplémentaire situé dans les combles, ou en tant qu'étage en retrait est admis. Les combles peuvent être exploités sur une surface équivalant au maximum à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Dans le cas d'un étage en retrait pour les constructions jumelées, celui-ci doit être implanté sur la limite latérale mitoyenne et peut accuser un recul latéral sur l'autre plan de façade latérale du niveau plein situé directement en-dessous.

b. Hauteur

- La hauteur à la corniche est de **7m maximum**, sans être inférieure à **5m50**.
- La hauteur au faîtage est de **12m maximum**.
- La différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.
- Pour les bâtiments principaux pour lesquels une toiture plate est autorisée, la hauteur à l'acrotère inférieur est de **7m maximum**, sans être inférieure à **5m50**, et la hauteur maximale hors tout est de **10m**.
- Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la maison jumelée voisine déterminera 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 **0m50 maximum** est admis.

c. Profondeur

La profondeur des constructions principales 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 qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte,
- pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas dont la hauteur hors tout est de 3m50max.

d. Largeur

La largeur des constructions principales est fixée à **8m00 minimum**.

art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

Les toitures admises sont les suivantes :

- toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes, dont la pente est comprise entre **30° et 42°**;
- les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitée à **15°**) pour :
 - les constructions isolées;
 - les constructions jumelées, pour autant que toutes les constructions de l'ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente;
 - la partie de la construction dépassant la profondeur de 14m.
- les toitures mansardées.

Les toitures arrondies ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

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 rampante,
- lucarne en trapèze,
- lucarne à joues galbées.

Les lucarnes jumelées et les terrasses découpées dans les toitures en pente sont interdites.

Les ouvertures dans la toiture sont implantées à **0m50** minimum en recul sur l'alignement de la façade, et à **1m** minimum en recul des rives, arêtes et noues de la toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieure à **2m**.

La largeur de chaque lucarne est limitée à **1m50 maximum**,

La largeur cumulée de toutes les lucarnes ne peut dépasser **le tiers (1/3)** de la longueur de la façade.

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.

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à **1 (un) maximum**.

En zone inondable, les constructions en sous-sol sont interdites.

art. 11 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des jardins et plantations ainsi qu'à l'aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses et des dépendances conformément aux art. 77 et art. 78.

Les équipements techniques enterrés ou non (pompe à chaleur, etc.) sont admis s'ils respectent un recul de **2m minimum** par rapport aux limites de la parcelle. Les équipements enterrés ne doivent pas dépasser le terrain naturel existant et doivent être végétalisés.

Les piscines non couvertes lorsqu'elles sont autorisées à l'arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale de **32m² maximum** quelle que soit leur forme et accuser un recul latéral et postérieur de **3m minimum** par rapport aux limites de propriété.

Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de préférence de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations sont principalement choisies parmi les essences locales au moins pour les plantations sur limite de propriété.

Au **minimum 20%** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à l'aménagement d'espaces verts et la plantation d'arbres et arbustes ; elle présente une perméabilité maximale.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel- garages » (ERa)

art. 12 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » est fixée en partie graphique (cf. plans E122405-01 - *PAP "quartier existant"*)

art. 13 Type des constructions

Le "quartier existant - espace résidentiel-garages" est réservé aux garages isolés ou jumelés ainsi qu'aux aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

art. 14 Disposition des constructions

Reculs sur limites de propriété

- **Recul antérieur**

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété est de **1m minimum**.

- **Recul postérieur**

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **1m**.

art. 15 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à **1 (un) maximum**.

b. Hauteur

La hauteur à la corniche ou acrotère est comprise entre **2,80m minimum** et **3,50m maximum**.

En cas de constructions accolées, un écart de **0,30m** maximum de la hauteur à la corniche entre les deux constructions est admis.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est de **6m maximum**.

d. Largeur

La largeur des constructions est fixée à **6m maximum**.

art. 16 Toitures

Forme des toitures

Seules les toitures plates sont admises.

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

art. 17 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-01 à 04 - PAP "quartier existant").

art. 18 Type des constructions

Le « quartier existant – espace villageois » est réservé aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu 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.

Les maisons d'habitation de type « pavillonnaire » (constructions isolées édifiées sur un niveau) sont interdites.

art. 19 Nombre d'unités de logement

Dans les localités de Bourscheid et Michelau, sont admises les maisons de type unifamilial ainsi que des maisons plurifamiliales comportant **6 (six) unités de logement maximum** avec **2 (deux) logements supplémentaires maximum** de type studio.

Dans les autres localités, sont admises les maisons de type unifamilial ainsi que des maisons plurifamiliales comportant **4 (quatre) unités de logement maximum** par bâtiment, dont un logement de type studio au maximum.

art. 20 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

- Bande de construction

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d'une profondeur maximum de **25m** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, sauf les dépendances et constructions secondaires admises à l'art. 78.

- Constructions en seconde ligne

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

A l'exception des dépendances telles qu'admises à l'art. 78, 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 des constructions

Les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à **1m50** et supérieurs à **8m** à l'avant, ni inférieurs à 6m à l'arrière, comme suit :

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

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 1,5m et 8m** du domaine public.

- Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit **égal ou supérieur à 3m**.

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 par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 6m**.

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade postérieure de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade postérieure déterminée par l'alignement des deux façades postérieures des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de **0m50** sans que le recul postérieur ne puisse être inférieur à **6m**.

art. 21 Gabarit des constructions

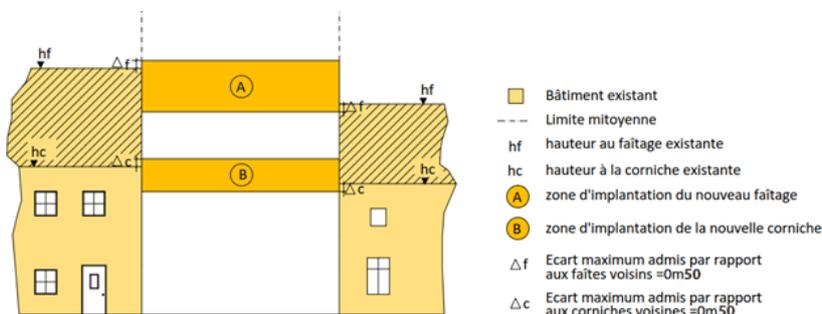
a. Niveaux

- 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, ou en tant qu'étage en retrait est admis. Les combles peuvent être exploités à **80% maximum** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Dans le cas d'un étage en retrait pour les constructions jumelées, celui-ci doit être implanté sur la limite latérale mitoyenne et peut accuser un recul latéral sur l'autre plan de façade latérale du niveau plein situé directement en-dessous.
- Dans le cas de la création d'un étage en retrait pour les constructions en bande, l'étage en retrait de la maison située au centre doit obligatoirement être implanté sur les deux limites mitoyennes.

b. Hauteur

- La hauteur à la corniche des constructions principales est de **7m maximum** sans toutefois être inférieure à **5m50**.
- La hauteur au faîtage des constructions principales est de **12m maximum**.
- La différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.
- Pour les bâtiments principaux pour lesquels une toiture plate est autorisée, la hauteur à l'acrotère inférieur est de **7m maximum**, sans être inférieure à **5,50m**, et la hauteur maximale hors tout est de **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 :

- 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 ;
- Un écart de **0m50** maximum est admis.



c. Profondeur

La profondeur des constructions principales 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 bâtiments érigés sur des terrains qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte ou parallèle à celle-ci ;
- pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas ;

Une augmentation de la profondeur du rez-de-chaussée, le cas échéant du rez-de-jardin, jusqu'à **18m maximum** est admise uniquement 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.

d. Largeur

Toute construction principale doit avoir une largeur minimale de **8m**.

La largeur maximale cumulée des constructions est de **30m** pour un maximum de **3 unités de logement**.

art. 22 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre **30° et 42°**.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- pour des parties de bâtiments sur au plus 30% de la surface d'emprise au sol des constructions ;
- sur la partie de construction dépassant la profondeur de **14m**.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture jardin.

Les toitures mansardées sont admises.

Les toitures arrondies ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

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 rampante,
- lucarne en trapèze, lucarne à jouées galbées.

Les lucarnes jumelées et les terrasses découpées dans les toitures en pente sont interdites.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit :

- les ouvertures dans la toiture sont implantées à **0m50** minimum en recul sur l'alignement de la façade,
- les ouvertures dans la toiture 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 **un tiers (1/3)** de la largeur de la façade.

art. 23 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.

Le nombre de niveaux sous-sol est limité à 1.

art. 24 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des jardins et plantations ainsi qu'à l'aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses, des dépendances conformément à l'art.25.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d'être recouverts de végétation.

Tout emplacement de stationnement est par ailleurs proscrit hors bande de construction.

Les piscines non couvertes lorsqu'elles sont autorisées à l'arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale maximale de **30m²** et une distance de **3m min** par rapport aux limites de propriété.

Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de préférence de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations sont principalement choisies parmi les essences locales au moins pour les plantations sur limite de propriété.

Au **minimum 20%** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à l'aménagement d'espaces verts et la plantation d'arbres et arbustes ; elle présente une perméabilité maximale.

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone mixte rurale » (MIX-r)

art. 25 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone mixte rurale » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-01 à 04 : PAP "quartier existant").

art. 26 Type des constructions

Les quartiers existants « zone mixte rurale » sont réservés aux maisons d'habitation unifamiliales, aux exploitations agricoles et similaires isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Y sont également admises les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à **100m²** par exploitation.

art. 27 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **1 (un)** par exploitation avec **1 (un)** logement intégré en sus maximum.

Le logement intégré aura une surface habitable maximale équivalente **au tiers (1/3)** de la surface habitable de la maison unifamiliale, sans être inférieure à **30m²**.

art. 28 Disposition des constructions

a. 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 dépendances telles qu'admises à l'art. 78 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.

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 4m et 10m**.

- Recul latéral

Si une construction existante accuse un recul sur limite latérale, la nouvelle construction doit également observer un recul sur cette limite. Le recul de toute nouvelle maison d'habitation par rapport à la limite latérale de propriété est de **3m minimum**.

Pour les constructions à vocation agricole, commerciale, le recul sur cette limite est égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à **5m**.

- **Recul postérieur**

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **8m**.

art. 29 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis. Les combles peuvent être exploités au maximum à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteurs des constructions

La hauteur des bâtiments destinés à l'habitation est définie comme suit :

- **5m50 minimum** à **7m maximum** à la corniche,
- **12m maximum** au faîte.
- La **différence** entre la hauteur au faitage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

La hauteur maximale des dépendances agricoles ne peut pas excéder :

- **7,50m** à la corniche
- **15m** au faîte

Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors sol inférieure à **2m50** et être distants d'au moins **5m** de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l'habitation.

c. Profondeur

La profondeur des constructions d'habitation est de **14m maximum**.

La profondeur des bâtiments à vocation agricole, commerciale est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

art. 30 Toitures

Les constructions à usage agricole sont à couvrir de toitures plates ou à deux versants compris entre **15° et 30°**.

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- lanterneaux.

La toiture de la construction principale peut être à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes, à trois ou quatre versants avec une pente entre **20° et 42°**.

Pour les constructions jumelées ou en bande, les formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

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

art. 31 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones de bâtiments et d'équipements publics » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-01 à 04 : *PAP "quartier existant"*).

art. 32 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.

Y est admis un logement de service à l'usage du personnel.

art. 33 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m minimum**
- Hauteur hors tout : **15m maximum**
- Nombre de niveaux : **4 (quatre) maximum**

art. 34 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

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

art. 35 Matériaux et teintes des façades

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

art. 36 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des plantations.

Au **minimum 1/10^{ème}** de la surface de la parcelle est réservée à l'aménagement d'espaces verts et la plantation d'arbres et arbustes. 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.

Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.

G. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – sports et loisirs » - [R]

art. 37 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de sports et de loisirs » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-01 à 04 - PAP "quartier existant").

On distingue les « quartiers existants – sports et loisirs » suivants :

- R1 : résidences secondaires
- R2 : camping-caravaning
- R3 et R3a : activités de plein air
- R4 : auberge de jeunesse et gîte d'étape

art. 38 Type des constructions

Sont autorisés les bâtiments isolés ainsi que les constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

art. 39 Disposition et gabarit des constructions

- a. **En quartier existant « zone spéciale – résidences secondaires » R1**, les constructions existantes peuvent être rénovées, reconstruites. Aucune extension n'est autorisée.

En cas de reconstruction,

- à Bourscheid et Féischterbiërg, les constructions ne doivent pas dépasser la surface d'emprise au sol de la construction existante.
- à Dirbach et Wilspull, la surface totale d'emprise au sol est limitée à **80 m² maximum**. Toutefois si la construction existante accuse une surface d'emprise au sol inférieure à 80m², la nouvelle construction devra se conformer à l'emprise au sol existante.

Les constructions devront en outre respecter ce qui suit :

- reculs avant et latéraux par rapport aux limites cadastrales : **3m minimum**
- recul arrière par rapport aux limites cadastrales : **8m minimum**
- hauteur corniche : **3m50 maximum**
- hauteur faîtage: **5m maximum**

- b. **En quartier existant « zone spéciale – camping-caravaning » R2**, l'implantation des constructions est définie comme suit :

- Le recul de toute nouvelle construction est de **3m minimum** par rapport aux limites de propriété.
- Les constructions en seconde ligne sont autorisées.
- La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m**.
- Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux) maximum**. L'aménagement d'un étage dans les combles est autorisé.
- La hauteur à la corniche ou à l'acrotère est fixée à **6m50 maximum**.

- c. **En quartier existant « zone spéciale – activités de plein air » R3**, l'implantation des constructions est définie comme suit :

- Le recul de toute nouvelle construction est de **1m50 minimum** par rapport au domaine public et de **5m minimum** par rapport aux autres limites de propriété.

- La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m** (dépendances non considérées).
 - La hauteur hors tout des constructions et installations est limitée à **4m maximum**.
- d. **En quartier existant « zone spéciale – activités de plein air » R3a**, l'implantation des constructions est définie comme suit :
- Le recul de toute nouvelle construction est de **1m50 minimum** par rapport au domaine public et de **5m minimum** par rapport aux autres limites de propriété.
 - La hauteur hors tout des constructions et installations est limitée à **10,5m maximum**.
- e. **En quartier existant « zone spéciale – auberge de jeunesse et gîte d'étape » R4**, l'implantation des constructions est définie comme suit :
- Le recul minimal de toute nouvelle construction est de **3m minimum** par rapport aux limites de propriété.
 - Les constructions en seconde ligne sont autorisées.
 - La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m** (dépendances non considérées).
 - Le nombre de niveaux pleins est limité à **3**. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est autorisé.
 - La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée à **12m50 maximum**.

art. 40 Toitures

Sont admises les formes de toitures suivantes :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre **30° et 42°**;
- toitures à un versant unique de pente inférieure à **10°**;
- toitures plates.

Toute superstructure en toiture doit avoir un recul minimal de **2m50** par rapport aux bords de la toiture.

H. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale - parapente » - [SPEC-p]

art. 41 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale - parapente » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-02: *PAP "quartier existant"*)

art. 42 Type des constructions et installations

Un seul bâtiment ainsi qu'une zone de stationnement sont admis sur le site.

Le bâtiment ne peut servir qu'à l'entreposage du matériel de parapente et ne peut en aucun cas servir d'hébergement, même temporaire.

art. 43 Disposition et gabarit des constructions

- La construction est à implanter à une distance de **5m minimum** par rapport aux limites du terrain concerné.
- La hauteur hors tout maximale de la construction est fixée à **4m maximum**, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel.
- La construction doit s'inscrire au maximum dans la topographie afin de limiter son impact en vue lointaine.
- La profondeur de la construction est limitée à **10m max.**

art. 44 Toitures

Seule une toiture plate ou à un seul versant dont la pente n'excédera pas **10°** est admise.

art. 45 Matériaux et teintes des constructions

Les matériaux et teintes sont fixés par les autorités communales.

La couverture de la toiture sera obligatoirement végétalisée.

I. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone spéciale - HORECA » - [SPEC-h]

art. 46 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone spéciale - HORECA » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-02 et 03: *PAP "quartier existant"*)

On distingue les « quartiers existants – HORECA » suivants :

- SPEC-h1 : complexe hôtelier et touristique et logements de services
- SPEC-h2 : logements touristiques temporaires

art. 47 Type des constructions et installations

Le quartier existant « zone spéciale - HORECA » est réservé aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

En zone HORECA-h1, en aucun cas il ne sera possible de louer ou vendre les logements.

En zone HORECA-h2, aucune nouvelle construction n'est admise.

art. 48 Disposition des constructions

- a. **En quartier existant « zone spéciale – HORECA »**, l'implantation des constructions est définie comme suit :
 - **Recul antérieur**

Les constructions sont à implanter à **3m minimum** par rapport à la limite antérieure de la parcelle.
 - **Reculs latéral et postérieur**

Le recul de toute nouvelle construction par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété en zone destinée à être urbanisée doit être de **5m minimum**.
 - La **distance** entre deux bâtiments situés sur un même fonds doit être nulle ou de **6m min.**
 - Les **constructions en seconde ligne** sont autorisées pour autant qu'un accès minimal soit assuré, notamment pour les services de secours.
- b. **En quartier existant « zone spéciale – HORECA h2 »**, les constructions existantes peuvent être rénovées, transformées et reconstruites sans extension de leur emprise au sol. En cas de reconstruction, l'implantation des constructions restera la même que celle des constructions existantes.

art. 49 Gabarit des constructions

- a. En **quartier existant « zone spéciale – HORECA h1 »** le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à **3 (trois) maximum**. L'aménagement d'un étage dans les combles est autorisé. Les niveaux en sous-sol sont admis.

La hauteur des constructions est fixée comme suit :

 - Hauteur à la corniche : **10m maximum**
 - Hauteur au faite : **15m maximum**
- b. En **quartier existant « zone spéciale – HORECA h2 »** les constructions existantes peuvent être rénovées, transformées et reconstruites sans augmentation de la surface construite brute.

En cas de reconstruction, le gabarit des constructions restera le même que celui des constructions existantes.

art. 50 Toitures

- a. En **quartier existant « zone spéciale – HORECA h1 »**, les constructions principales sont à couvrir soit de toiture à deux versants, avec ou sans croupe ou demi-croupes soit de toiture plate.

Les pentes des toitures à deux versants sont comprises entre **25° et 42°**. La couverture des toitures est constituée exclusivement d'ardoises naturelles de couleur gris foncé ou d'un matériau qui en imite la forme et la texture de couleur gris foncé.

En dérogation à ce qui précède, pour les terrains situés le long de la RN7 en quartier existant « zone spéciale – Horeca – h1 », les constructions principales sont à couvrir de toitures plates obligatoirement végétalisées.

- b. En quartier **existant « zone spéciale – HORECA h2 »**, les formes des toitures existantes sont à maintenir.

J. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques communale – type 1 » - [ZA]

art. 51 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités économiques » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122405-03 : PAP "quartier existant").

art. 52 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « zones d'activités économiques communale – type 1 » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités et affectations de la zone.

art. 53 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter à une distance de **5m minimum** par rapport aux limites de propriété.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

a. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être soit nulle, soit égale ou supérieure à **5m**.

art. 54 Gabarit des constructions

a. Emprise au sol : 70% maximum de la surface de la parcelle ou des parcelles concernées par le projet.

b. Hauteur hors tout, y inclus les superstructures : 13m maximum.

c. Profondeur des constructions au maximum 100m.

d. Nombre niveaux : 3 (trois) maximum

art. 55 Toitures et infrastructures techniques

Sont admises les formes de toitures suivantes :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre **15° et 18°**;
- toitures à un versant unique de pente inférieure à **7°**;
- toitures plates, y compris toitures terrasses et toitures-jardins.

Toute superstructure en toiture doit avoir un recul minimal de **2m50** par rapport aux bords de la toiture.

art. 56 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées.

Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de maintenir un recul de **3m minimum** sur les limites de propriété.

art. 57 Matériaux et teintes

L'architecture des nouvelles constructions et les matériaux mis en œuvre doivent permettre une bonne intégration paysagère.

Les demandes d'autorisation de construire doivent comporter l'indication des matériaux et des teintes mis en œuvre, y compris pour les clôtures.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, en pierres naturelles ou en crépi, les éléments préfabriqués en béton de structure diverse (cette liste n'est pas limitative). Sont proscrits les matériaux comme les bardages du type PVC ou similaire, les bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité constituant un corps étranger par rapport à l'ensemble architectural.

Les teintes criardes sont à éviter aussi bien pour les façades que pour les murs et clôtures.

art. 58 Aménagement des espaces libres

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

Les espaces de plantations sont localisés de préférence dans les marges de reculement et couvrent au minimum 1/10^{ème} de la superficie de la ou des parcelles concernées par le projet. Cet espace ne peut en aucun cas être utilisé comme place de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt.

Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.

Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un écran de verdure d'une largeur de **3m** et d'une hauteur de **2m** en bordure de la parcelle. En aucun cas le dépôt ne se fera dans la marge de reculement avant. Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt est obligatoire par le biais d'une clôture d'une hauteur minimum de **2m**.

Un plan d'aménagement des espaces libres doit obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

K. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de gares ferroviaires et routières » - [GARE]

art. 59 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de gares ferroviaires et routières » sont fixées en partie graphique (cf. plan E122405 – 03 : PAP "quartier existant").

art. 60 Type des constructions et installations

Le quartier existant « zone de gares ferroviaires et routières » est réservé aux constructions isolées, jumelées ou en bande.

art. 61 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **2 (deux) maximum** par site concerné.

art. 62 Disposition des constructions et installations

Les constructions, équipements et infrastructures peuvent être implantées sans aucun recul sur les limites cadastrales.

art. 63 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 maximum**.

Un niveau supplémentaire situé dans les combles est admis.

b. Hauteurs

- Hauteur à la corniche : **7m maximum**
- Hauteur faîtage : **12m maximum**

c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est de **12m maximum**.

art. 64 Toitures

Seule une toiture du type toiture à deux versants est admise dont la pente sera comprise **entre 30° et 45°**.

Les types d'ouverture en toiture admis sont, d'une part les lucarnes à deux pans (dites jacobines) et, d'autre part les châssis rampants (baies dans le plan de toiture).

art. 65 Matériaux et teintes des constructions

- a.** Le choix des couleurs de façades est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région;
- b.** La couverture de la toiture est, soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non émaillées ou en tôles de zinc titane prépatinées / couleur noir / ou foncée.

L. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de jardins familiaux » - [JAR]

art. 66 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins familiaux » sont fixées en partie graphique (cf. plan E122405 – 02 et 04 : *PAP "quartier existant"*).

art. 67 Type des constructions et installations

Seules **2** dépendances par lot sont autorisées dont l'emprise au sol totale n'excédera pas **30 m²**.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, au stationnement de véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

art. 68 Disposition et gabarits des constructions

Les dépendances sont isolées.

Le recul sur les limites de propriété est de **3m minimum**.

La hauteur à la corniche est de **2m50 maximum**.

La hauteur à l'acrotère est de **3m maximum**.

La hauteur faîtage est de **3m50 maximum**.

M. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice d'autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (titres B à I) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

art. 69 Secteur protégé de type environnement construit

Les secteurs protégés de type environnement construit identifiés en partie graphique, ont pour but la préservation et la protection du patrimoine ainsi que la sauvegarde des sites. Ils sont soumis aux dispositions réglementaires spécifiques qui suivent dont l'application est valable pour toutes les constructions couvertes par lesdits secteurs protégés, qu'elles fassent ou non l'objet de mesures de protection.

On relève les catégories suivantes :

- b. Construction et petit patrimoine à conserver, ci-après dénommé « bâtiments protégés »
- c. Gabarit d'une construction existante à préserver, ci-après dénommé « gabarit à préserver »

a. Prescriptions spécifiques relatives aux « bâtiments protégés »

- **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 à préserver »

Les « gabarits à préserver » 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.

Le gabarit à préserver 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.

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 générale) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées. Cette marge maximale est réduite à **0m10** pour les parties dépassant le gabarit existant qui se trouveraient en saillie sur le domaine public, sans préjudice cependant de toute autre réglementation applicable.

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

c. Ensembles bâtis et constructions en seconde ligne

Les constructions en seconde ligne, lorsque celles-ci appartiennent à un ensemble bâti situé en secteur protégé, et indépendamment du fait qu'il s'agisse ou non d'un gabarit à préserver peuvent être transformées dans le cadre d'une réaffectation.

La réaffectation doit se limiter à du **logement de type unifamilial**, le cas échéant avec logement intégré, ainsi qu'à toute activité compatible avec la zone. Tout immeuble de type plurifamilial est proscrit.

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

d. Nombre de logements

Le nombre de logements en secteur protégé est défini comme suit :

- pour toute nouvelle construction le nombre de logements est défini **suivant la zone d'affectation de base**;
- en cas de réaffectation d'un bâtiment existant, le nombre de logements est limité à **4 unités** par bâtiment ou par ensemble bâti en ce qui concerne les PAP "QE - espace résidentiel [QE_ER]". En ce qui concerne les PAP "QE - espace villageois [QE_EV]" le nombre de logements est limité à **6 unités** par bâtiment et **8 unités** par ensemble bâti.

e. Ouvertures en toitures

Seules sont autorisées en toiture les tabatières et les ouvertures dans le plan de la toiture ainsi que les lucarnes à deux pans (dites jacobines) sous réserve de ne pas dépasser 15 % de la surface de la toiture concernée.

Toute autre forme d'ouverture en toiture est interdite.

f. Matériaux et teintes des façades

- Le choix des matériaux et des textures de façade est conforme à ce qui est préconisé dans le présent règlement tout en devant être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles. Le choix des couleurs est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région.

g. Murs et clôtures

- **Tous murs ou murets existants en pierres sèches ou jointés situés à la limite du domaine public** doivent être protégés et maintenus en l'état. Ils peuvent subir des travaux de restauration, de rénovation ou de consolidation dans le cas où la sécurité publique en serait menacée. Tous travaux doivent garantir la conservation et la mise en valeur de leurs caractéristiques originelles.

Toutes autre intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le mur ou muret est interdite, sauf :

- s'il s'agit d'une interruption du mur ou muret dans le but de rendre constructible une parcelle libre.
- pour des raisons techniques dûment motivées ou de sécurité.
- **Pour tout autre mur, muret ou clôture**, les matériaux et teintes utilisés doivent s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) ou d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré) est imposé pour les murs de soutènement ou pour la rénovation de murs existants. L'utilisation du béton ou similaire est également autorisée.

art. 70 Matériaux et teintes des constructions hors secteur protégé

a. Façades

Pour des constructions jumelées, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (pierres, bois, ...) d'origine régionale et/ou certifiée. L'utilisation du granit est proscrite tout comme les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants.

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

- sur **maximum 60%** de la surface totale des façades,
- pour les dépendances.

Le bois utilisé pour les bardages est de préférence certifié FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes).

Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de **0m50**, système de fixation du support inclus.

b. Toitures

A l'exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées et /ou recouvertes d'un autre matériau que ceux énumérés ci-après, un seul matériau sombre et mat est admis pour l'ensemble de la construction principale.

L'usage de l'ardoise naturelle est recommandé. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plates est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir mat.

Les toitures en tôles galvanisées ou alu sont interdites à l'exception des tôles en zinc-titane de couleur noire ou foncée.

Les panneaux solaires intégrés dans la couverture du toit sont autorisés.

art. 71 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les secteurs protégés qui bénéficient de règles spécifiques reprises sous l'article art. 64.

Pour toutes les constructions existantes situées hors secteur protégé, les prescriptions suivantes sont d'application :

- a. Le rehaussement d'une construction existante est admis sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous réserve des contraintes cumulées suivantes :
 - être située à l'intérieur de la bande de construction
 - ne pas changer l'affectation,
 - ne pas dépasser la hauteur maximale réglementaire,
 - ne pas augmenter la surface d'emprise au sol de la construction existante.
- b. Dans le cadre d'une réaffectation, toute transformation, y compris l'extension du gabarit d'origine d'un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.
- c. La réaffectation par division verticale est à favoriser et doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de minimum **6m**.

La réaffectation d'un bâtiment en maison plurifamiliale n'est admise que si 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.

Le nombre maximum d'unités de logement est défini par bâtiment selon la zone d'affectation de base.

Le nombre de studios par maison plurifamiliale est limité à **1 (un)** pour **4 (quatre)** logements.

- d. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.

art. 72 Éléments en retrait ou en saillie

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

De plus sont d'application les restrictions suivantes :

- les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public ; ils sont autorisés sur les façades latérales et postérieure sous réserve de présenter une saillie maximale de 1m50 et de ne couvrir qu'un tiers (1/3) de la largeur de façade concernée.
- les auvents et les claustras (pare-soleil, brises-vue) peuvent faire une saillie maximale de 0m70 par rapport au plan de façade,

- les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur la façade et en surplomb par rapport à la rue ne sont pas autorisées (n'inclut pas les décrochements de façade reliés au sol)
- les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur les autres façades présentent une saillie inférieure à 1m et une surface inférieure ou égale au tiers de la surface de la façade concernée,
- les surfaces non closes en retrait sont admises,
- les entrées principales en retrait donnant sur rue ont une largeur maximale de 2m.

art. 73 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

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

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

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

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

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

art. 74 Déblais et remblais

- a. Les déblais et remblais supérieurs à **1m** par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente.
- b. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Toutes les modifications apportées au niveau naturel de terrain à bâtir sont soumises à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

art. 75 Murs et clôtures

- a. Les **clôtures** sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à **1m25 max** à la limite du domaine public et **1m50** sur les limites de propriété latérales et postérieures ;
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à **2m50 max**.

Des clôtures d'une hauteur supérieure à **1m25** à la limite du domaine public et **1m50** sur les limites de propriété latérales et postérieures peuvent par ailleurs être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination de terrain ou de sécurité de la circulation (visibilité), sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

b. Les **écrans brise-vue** sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :

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

c. Les **murs de clôture sont proscrits.**

A la limite du domaine public, seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de **0m80**. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de **1m25**. Sur les limites de propriété latérales et postérieures, les murets formants soubassement ne pourront dépasser une hauteur de **0m50**. Ceux-ci pourront être munis d'une clôture sans dépasser néanmoins une hauteur totale de **1m50**.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôture pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

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

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à **1m50** sur domaine privé et **1m** à la limite du domaine public, dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

Les murs et murets de soutènement existants, de formation de pierres naturelles à joints secs ou jointoyés, et bordant le domaine public sont à maintenir pour autant que la sécurité publique soit garantie.

art. 76 Stationnement

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).

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

art. 77 Garage et carport

La construction de garages ou carports est autorisée pour autant qu'elle s'inscrive dans la bande de construction et sous réserve de respecter les reculs minima prescrits sur limites.

Dans le cas d'une construction d'un carport, le recul latéral minimal pourra être porté à 2m par rapport à la limite de propriété.

La construction de garages ou carports peut néanmoins être autorisée dans un des reculs latéraux de la construction principale, jusqu'à la limite de parcelle, dans le cas des maisons jumelées par le garage ou carports ou s'il existe déjà un garage avec un pignon nu et aveugle implanté sur la limite cadastrale, et si les conditions suivantes sont respectées :

- la limite arrière du garage ou carport ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
- les deux garages ou carports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux.
- la limite avant du garage ou carport doit se trouver à min. **6m** de la façade avant de l'habitation accolée.

La hauteur faitage des garages et carports est de maximum 4,00m s'il s'agit d'une toiture à un ou deux versants. S'il s'agit d'une toiture plate, la hauteur à l'acrotère doit être de 3,50m maximum.

La toiture des garages et carports peut être plate, à un seul versant ou à double versant et répondent aux prescriptions de l'art. 1, point a. Les toitures plates ou à un seul versant peuvent être végétalisées. Un changement d'affectation ultérieure à des fins d'habitation est interdit.

art. 78 Autres dépendances (remises, abris de jardin)

Les dépendances ne peuvent servir à un usage d'habitation ou de garage. Leur emprise au sol maximale cumulée est de **30m²**.

Les dépendances sont implantées obligatoirement dans le recul postérieur, au sein d'une zone sise au-delà de la limite arrière de la bande de construction et jusqu'à maximum **40m** mesurés à partir de l'alignement de voirie.

Les dépendances respectent un recul de **3m minimum** sur la limite latérale et sur la limite postérieure de propriété. Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins et uniquement si l'emprise au sol maximale cumulée desdites dépendances est inférieure ou égale à **30m²**.

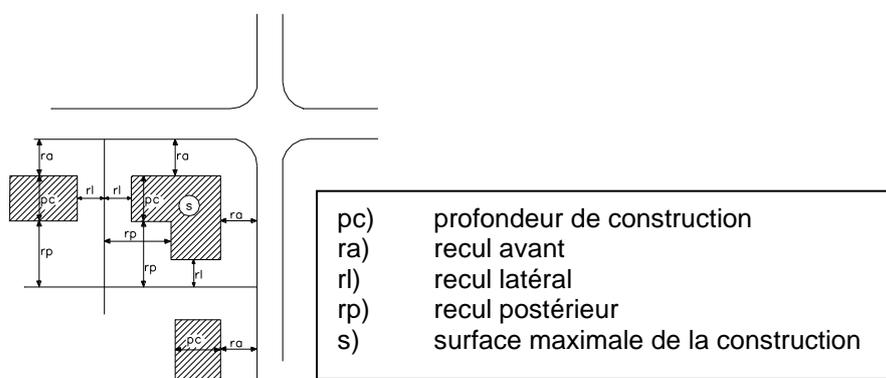
La hauteur hors tout des dépendances est limitée à **3m maximum** mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. Dans tous les cas, le niveau des dépendances est inférieur à celui du bâtiment principal.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toiture sont inférieures à 18°. Un débordement de la toiture de 1m50 maximum est autorisé pour l'aménagement d'auvents sur une façade maximum.

art. 79 Angles de rue

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

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



art. 80 Reculs sur limites parcelaires obliques

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire ne pourra être inférieur au recul réglementaire diminué de **1m**.

art. 81 Terrain à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte ou parallèle à celle-ci, sont d'application les dispositions qui suivent :

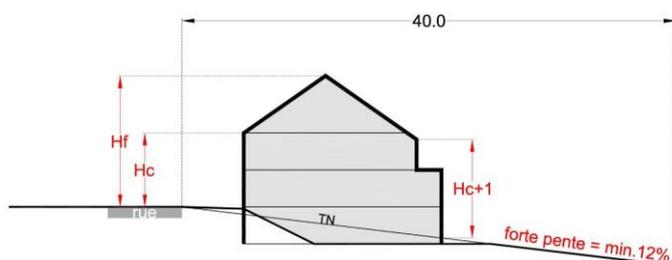
- Lorsque les terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faite peuvent être majorées au maximum de **1m**.



Hc+1 hauteur max. à la corniche augmentée d'un mètre

Hf+1 hauteur max. au faite augmentée d'un mètre

- Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée au maximum de **1m**.



Hc hauteur max. à la corniche

Hc+1 hauteur max. à la corniche augmentée d'un mètre

Hf hauteur max. au faite

TN terrain naturel

art. 82 Terrain en zone à risque d'inondation

Pour les bâtiments érigés en zone à risque d'inondation, une augmentation des hauteurs maximales égale à la différence entre la niveau nu terrain naturel et la cote HQ100 est admise sans toutefois être supérieure à 1m.

art. 83 Dispositions transitoires et dérogatoires

- Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement ;
- Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée ;
- A titre exceptionnel, les autorités communales peuvent accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses et de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul ;
- Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle

construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés ;

- Afin de permettre l'isolation thermique extérieure d'une construction existante, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes peut être accordée. L'isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public ;
- Pour toute autre raison d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité, ainsi que pour les constructions destinées aux bâtiments publics, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement ;
- Aucune dérogation n'est toutefois admise s'il s'avère que sont lésés des intérêts légitimes.

N. Définitions

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

1. Accord écrit entre voisins

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) dans le cadre d'une dérogation prévue par le présent règlement. Cet accord doit être enregistré à l'Administration de l'enregistrement et des domaines, avant la délivrance de l'autorisation de construire.

2. Acrotère

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

3. Alignement de voirie

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

4. 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.

5. Auvent

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

6. Avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

7. Avant-corps

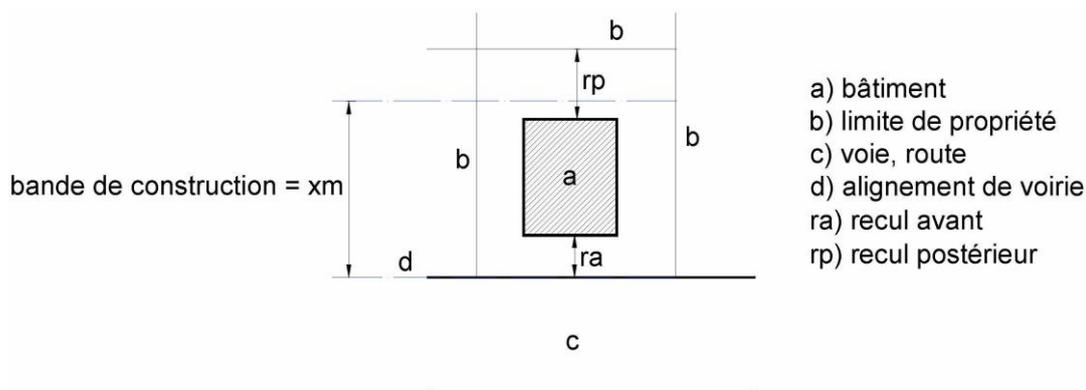
Élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1 mètre.

8. Balcon

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

9. Bande de construction

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



10. Car-port

Construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

11. Clôture

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

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

12. Comble

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

13. Construction

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

14. Construction principale

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

15. Construction légère

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

16. 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.

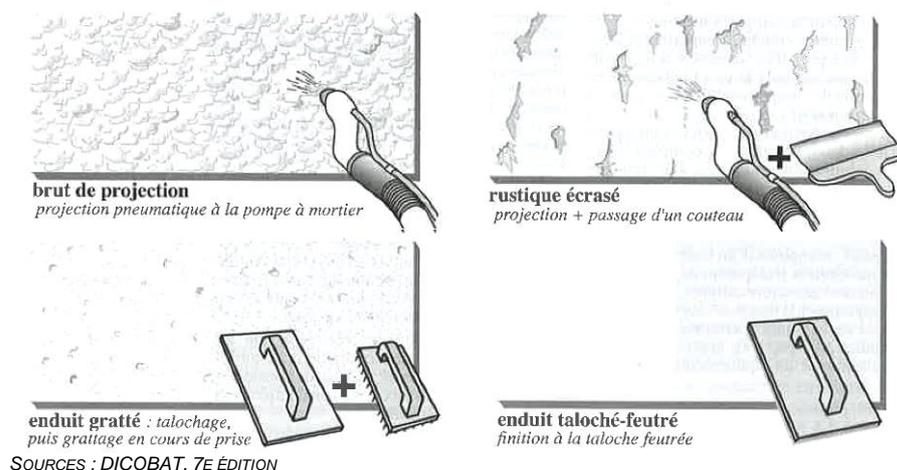
17. Décrochement de façade

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

18. 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.

19. Enduits de parement hydrauliques



20. Ensemble bâti

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

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

21. Gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.
 Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

22. Hauteur à la corniche

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

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. Logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

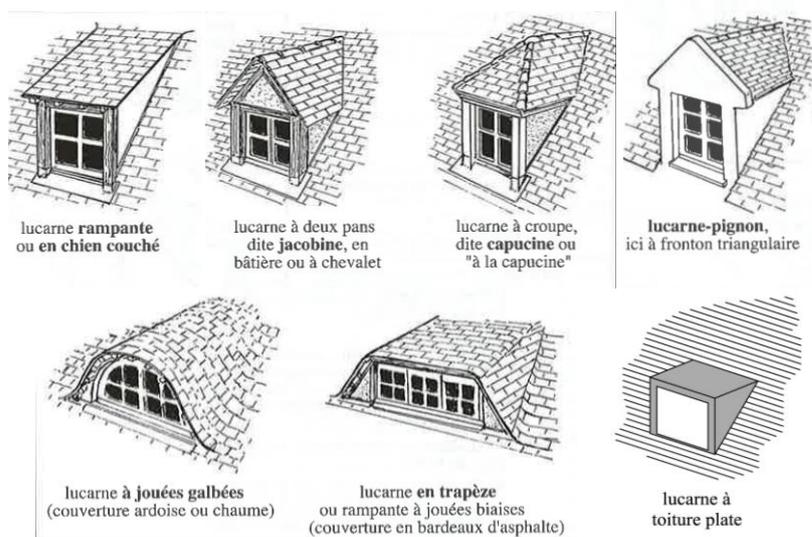
27. Logement intégré

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.

28. Loggia

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes - fenêtres.

29. Lucarnes



SOURCES : DICOBAT, 7^E ÉDITION

30. Maison bi-familiale

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

31. Maison plurifamiliale

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

32. Modénature

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

33. Niveau plein

Niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

34. Niveau souterrain ou niveau en sous-sol

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

35. Nombre de niveaux

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

36. 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.

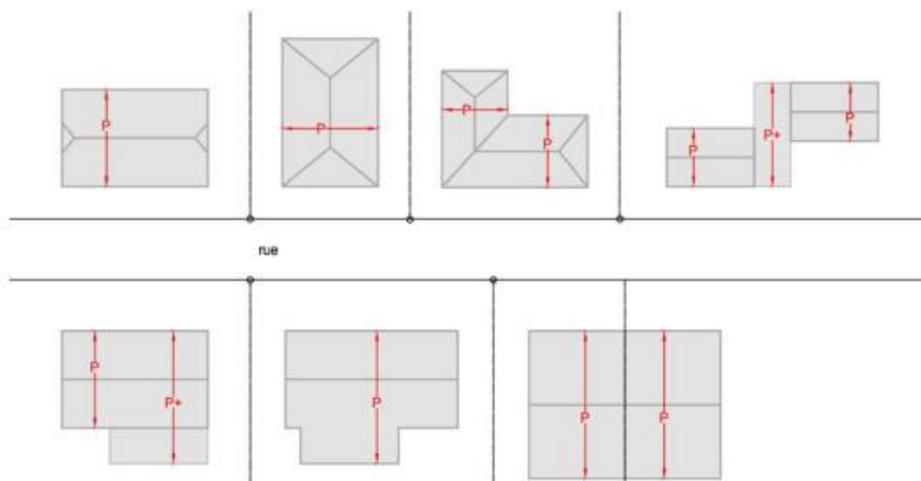
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

37. Profondeur de construction

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

P = Profondeur de construction

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



38. 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 trois logements ou plus.

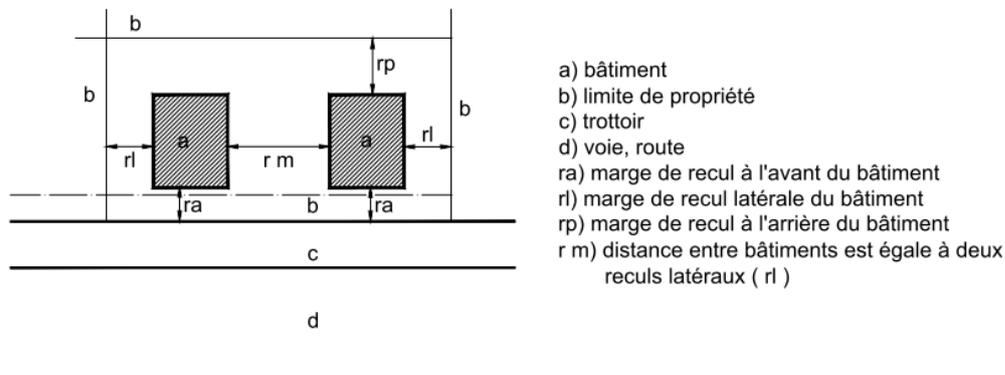
39. Reconstruction

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

40. Recul sur les limites de propriété

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

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



41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. Rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

45. Saillie sur les alignements de façade

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

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

46. 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.

47. Studio

Logement d'une surface habitable de min. **30 m²** et de max. **45 m²**.

48. Surface d'emprise au sol

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

49. Surface hors œuvre

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.

50. Surface non aménageable

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

a. Hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

51. Terrain à forte pente

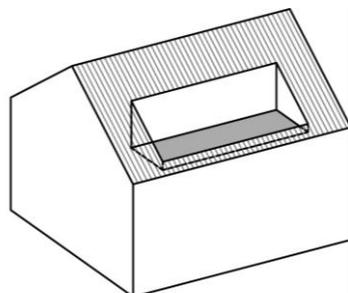
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de **40m** de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas,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

52. Terrain naturel / niveau naturel du terrain

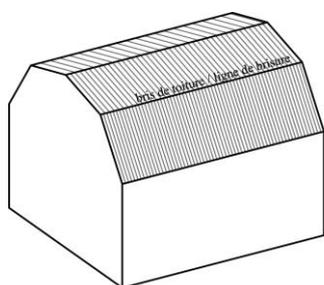
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

53. Terrasse ouverte en toiture

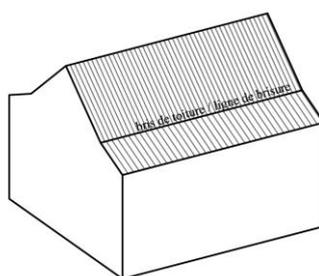
Terrasse que l'on aménage au niveau des combles en lieu et place d'une partie de la toiture, sans rehaussement de celle-ci.



terrasse ouverte en toiture



toiture brisée

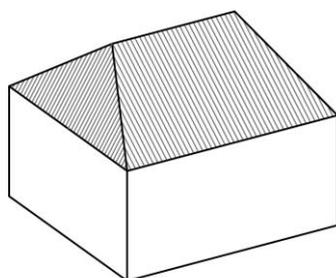


toiture brisée

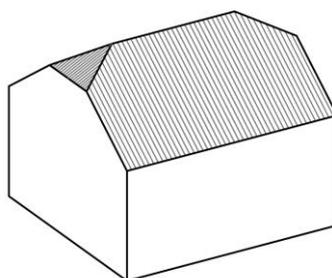
54. Toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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

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



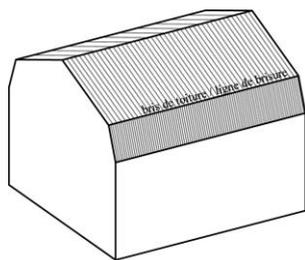
toiture à croupe



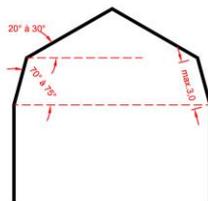
toiture à demi-croupe

55. Toiture à la Mansart

Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

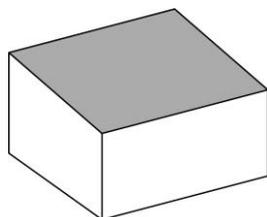


toiture à la Mansart



56. Toiture plate

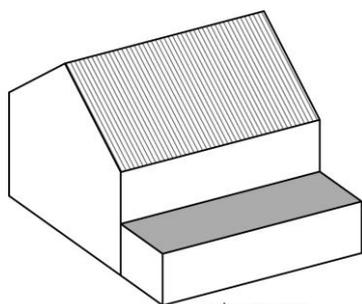
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

57. Toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse

58. Transformation

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

59. Véranda ou jardin d'hiver

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

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

60. Verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0m50.

61. Voie desservante

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

PARTIE GRAPHIQUE

Les plans E122405-01 à 04 délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Bourscheid.

