

Commune de Waldbillig

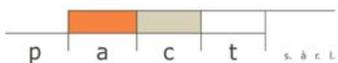


# PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIERS EXISTANTS



**Partie écrite PAP QE**

**juillet 2016**



58, rue de Machtum  
tél.: +352 26 45 80 90

L-6753 GREVENMACHER  
fax: +352 26 25 84 86

G.-D. de Luxembourg  
mail@pact.lu www.pact.lu

<b>Chapitre A. Plans d'aménagement particulier « quartier existant » – PAP QE</b>	<b>4</b>
<b>Art.A.1 PAP QE Zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise [HAB-1-MIX-v]</b>	<b>4</b>
A.1.1 Marges de reculement et alignement pour constructions principales	4
A.1.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	8
A.1.3 Le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions principales	10
A.1.4 Le nombre d'unités par construction	11
A.1.5 L'emprise au sol	12
A.1.6 Les formes, pentes et orientations des toitures	12
A.1.7 Dépendances	15
<b>Art.A.2 PAP QE Zones mixtes rurales - [MIX-r]</b>	<b>17</b>
<b>Art.A.3 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]</b>	<b>17</b>
<b>Art.A.4 PAP QE Zones de sports et de loisirs 1 - [REC-1]</b>	<b>18</b>
A.4.1 Zones de sports et de loisirs 1a [REC-1a]	18
A.4.2 Zones de sports et de loisirs 1b [REC-1b]	18
<b>Art.A.5 PAP QE Zones de sports et de loisirs 2- [REC-2]</b>	<b>19</b>
A.5.1 Zones de sports et de loisirs 2a [REC-2a]	19
A.5.2 Zones de sports et de loisirs 2b [REC-2b]	19
<b>Art.A.6 PAP QE Zone de sports et de loisirs - Golf- [REC-G]</b>	<b>19</b>
A.6.1 Zone de sports et de loisirs - Golf a - [REC-G a]	19
A.6.2 Zone de sports et de loisirs - Golf b - [REC-G b]	20
<b>Art.A.7 PAP QE Zones de jardins familiaux - [JAR]</b>	<b>20</b>
<b>Chapitre B. Règles applicables à toutes les zones</b>	<b>21</b>
<b>Art.B.1 Les emplacements de stationnement</b>	<b>21</b>
<b>Art.B.2 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées</b>	<b>21</b>
B.2.1 Remblai et déblai	21
B.2.2 Clôtures	21
<b>Art.B.3 Prescriptions quant à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux</b>	<b>22</b>
B.3.1 Couleurs et matériaux	22
<b>Art.B.4 Dispositions générales</b>	<b>23</b>
B.4.1 Constructions existantes à l'intérieur du périmètre	23
B.4.2 Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre	23
B.4.3 Interprétation des dispositions du présent règlement	23
<b>Chapitre C. Règles applicables dans le secteur protégé « environnement construit »</b>	<b>24</b>
<b>Art.C.1 Dispositions générales</b>	<b>24</b>
C.1.1 Orientation du faîtage	24
C.1.2 Les combles	24
C.1.3 Les toitures	24
C.1.4 Dérogations	26
<b>Art.C.2 Les baies dans les constructions principales</b>	<b>27</b>
C.2.1 Les baies murales	27
C.2.2 Les baies dans la toiture	30
<b>Art.C.3 Les baies dans les annexes habitables et les dépendances</b>	<b>32</b>
C.3.1 Les baies murales	33
C.3.2 Les baies dans la toiture	34
<b>Art.C.4 Les façades</b>	<b>35</b>
<b>Art.C.5 L'aménagement de vitrines de magasins</b>	<b>35</b>
<b>Art.C.6 Agrandissement de bâtiments existants</b>	<b>36</b>
<b>Annexe I : Terminologie</b>	<b>37</b>
<b>Annexe II : Plans de repérage</b>	<b>44</b>

*Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*

*Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

La délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » et la partie graphique « quartier existant » se trouvent sur les plans suivants (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral en annexe II) :

- Plan de repérage 1 a            Christnach        échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 1 b            Christnach        échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 2            Haller            échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 3            Mullerthal        échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 4            Waldbillig        échelle 1/5000 Fonds : PCN

<b>Etapas de la procédure</b>	<b>Date</b>
Avis de la cellule d'évaluation	24.02.2016
Vote du conseil communal	14.04.2016
Amendement du vote du Conseil Communal 14.04.2016	21.07.2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	14.12.2016

## Chapitre A. Plans d'aménagement particulier « quartier existant » – PAP QE

Les plans de la délimitation des plans d'aménagement particulier «quartier existant» (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) montrent la subdivision du territoire de chaque localité de la commune par type de zone. On distingue :

- PAP QE Zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise - [HAB-1-MIX-v]
- PAP QE Zones mixtes rurales - [MIX-r]
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- PAP QE Zones de sports et de loisirs 1- [REC-1]
- PAP QE Zones de sports et de loisirs 2- [REC-2]
- PAP QE Zone de sports et de loisirs - Golf - [REC-G]
- PAP QE Zones de jardins familiaux - [JAR]

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant ». La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE.

### Art.A.1 PAP QE Zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise [HAB-1-MIX-v]

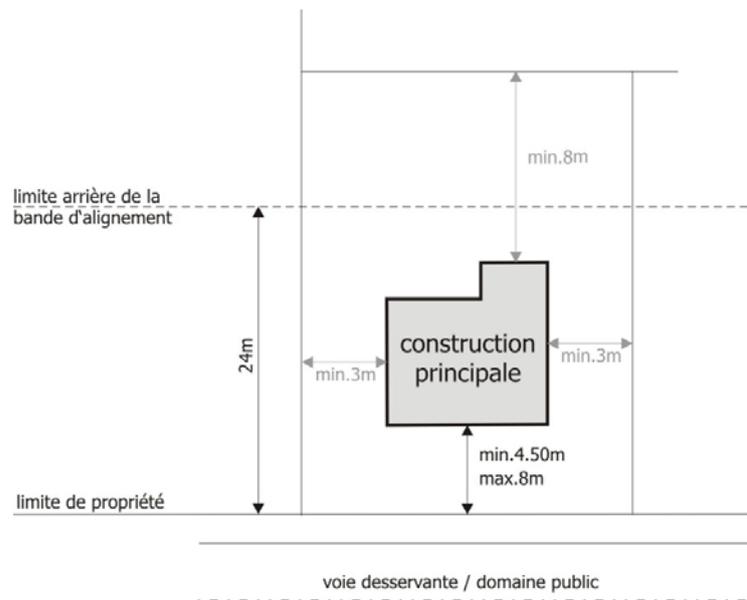
Concernant le mode d'utilisation du sol, les prescriptions des articles 1 Zone d'habitation 1 - [HAB-1], 2 Zones mixtes et 2.1 Zone mixte villageoise - [MIX-v] de la partie écrite du PAG sont applicables.

#### A.1.1 Marges de reculement et alignement pour constructions principales

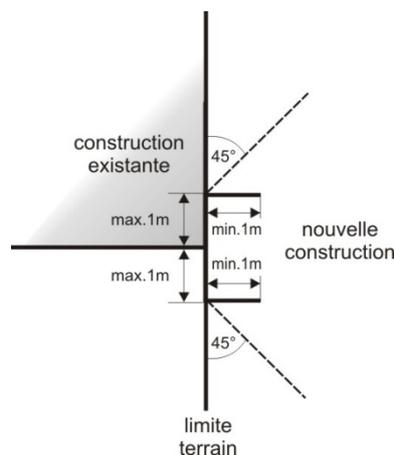
##### A.1.1.1 Alignement avant

- a) L'alignement avant des constructions principales est fixé à 4,50 m au minimum et au moins deux tiers de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans l'alignement maximum de 8,00m, calculé à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public, respectivement la voie desservante. En cas d'une route nationale (RN) et d'un chemin repris (CR) une permission de voirie de l'État est requise.
- b) Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les cas suivants:
  - pour des raisons d'adaptation à l'alignement des constructions existantes, il peut être dérogé à l'alignement avant minimal de 4,50 m ;
  - une construction existante qui dépasse l'alignement avant maximal de 8,00 m, peut être transformée ou agrandie sans devoir s'adapter à l'alignement avant du point a). Dans tous les cas l'alignement avant minimal de 4,50 m doit être respecté ;
  - si un terrain naturel est en forte pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité ;
  - en cas de l'assainissement énergétique des constructions existantes.
- c) L'alignement avant est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables, lesquels peuvent empiéter sur l'alignement minimum sur une profondeur de 1 m à partir de la façade.

L'alignement avant détermine une zone où aucune construction ne peut être érigée entre la voie existante et la surface constructible hormis les installations citées ci-dessus. L'alignement peut être une limite ou une obligation d'implantation pour les constructions principales.



- d) Pour des constructions accolées, la façade avant de l'immeuble à construire ne peut dépasser ou être en retrait par rapport à celle du bâtiment existant sur la parcelle voisine, de plus de 1 m. Chaque point de l'immeuble à construire dépassant cette limite doit être éloigné de la limite de propriété d'une distance égale au dépassement.



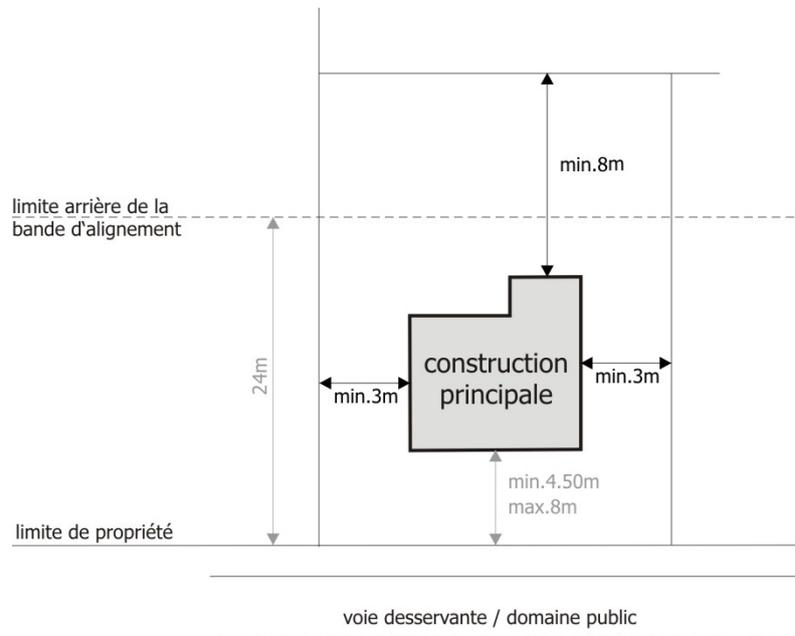
- e) Pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long, toute construction principale ne pourra présenter, sur voie, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à 15,00 m. Des décrochements, en retrait ou en avancée, ne pourront pas dépasser les limites de la bande d'alignement.

#### A.1.1.2 Bande de construction

- a) La construction principale hors-sol est à implanter dans une bande de construction de 24,00 m à partir de la limite de la parcelle avant avec le domaine public, respectivement la voie desservante.
- b) Au-delà de la bande de 24,00 m aucune construction ne sera admise à l'exception :
- d'une terrasse, véranda (conformément à l'article A.1.2.5);
  - d'une dépendance (conformément à l'article A.1.7) à usage exclusif des habitants de la propriété.

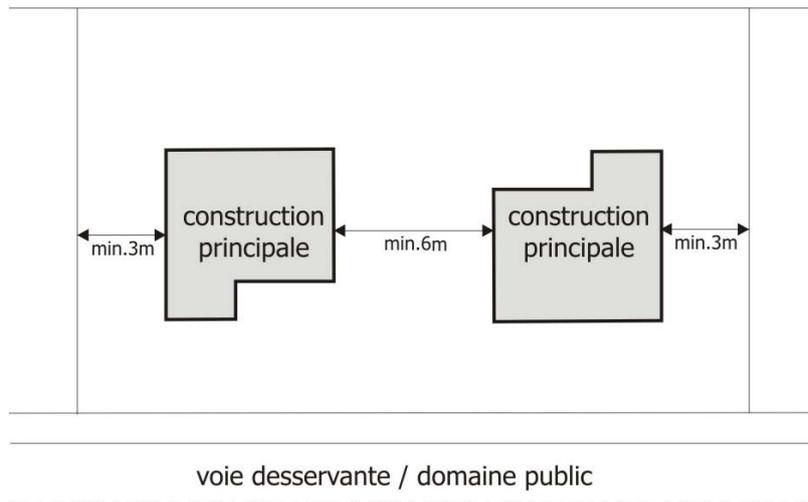
### A.1.1.3 Recul latéral et postérieur

- Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 m, à l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés et des cas particuliers décrits ci-dessous.
- Le recul postérieur minimal des constructions principales est de 8,00 m. Ce recul s'impose même s'il empiète sur la bande d'alignement définie à l'article A.1.1.2.
- Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses et des seuils, et autres installations semblables.

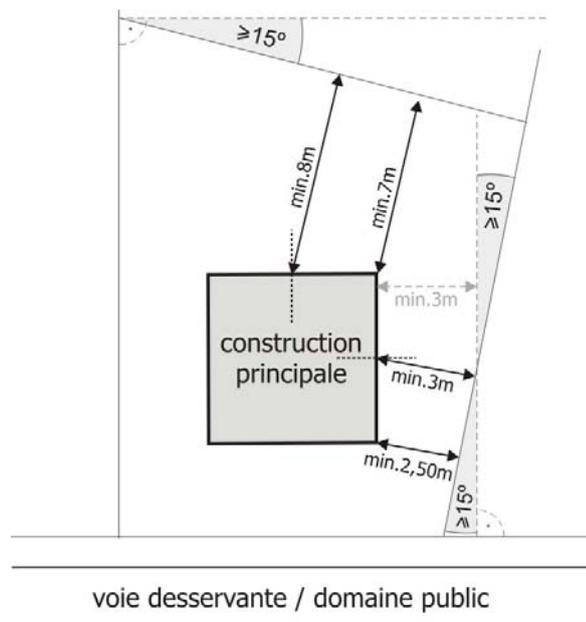


- Si le recul latéral accusé par le bâtiment sur le terrain attenant est nul, la construction à ériger doit être implantée soit sur la limite latérale, soit en respectant une marge de reculement latérale minimale de 6 m; un recul inférieur à 20 cm est assimilé à un recul nul. Si le recul latéral accusé par le bâtiment sur le terrain attenant est nul, la construction à ériger doit être implantée sur la limite latérale; un recul inférieur à 20 cm est assimilé à un recul nul. En l'absence de bâtiment sur le terrain attenant, la construction à ériger doit en principe respecter un recul de 3 m, mais peut être implantée sur la limite latérale de propriété s'il existe un accord écrit entre voisins. Est assimilée à un bâtiment existant l'émission, préalablement à l'introduction de la demande d'autorisation de construire pour le terrain concerné, d'un permis de construire pour l'érection d'un bâtiment sur le terrain attenant.
- Les terrasses, les seuils et les autres installations semblables peuvent empiéter sur les marges de reculement latérale et postérieure sur une profondeur de 1 m à partir de la façade. Cependant, les terrasses placées au niveau du terrain existant, sans remblai ou déblai, peuvent être implantées sans respecter un recul latéral. Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0,50 m, peuvent être autorisées. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.
- Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, le mur mitoyen doit être aveugle et surmonté d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine.
- Moyennant accord écrit entre voisins, les marges de reculement latérale et postérieure peuvent être réduites sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord crée une servitude illimitée dans le temps.

- h) A l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés, la distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- i) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraîne pas une diminution de la distance réglementaire entre constructions ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée. Tout changement de limite de propriété est subordonné à la condition que les reculs réglementaires soient toujours respectés.
- j) Lorsque la face d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite latérale ou postérieure de la parcelle (à partir d'un écart de min. 15° par rapport à l'angle droit), le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul ne peut pas être diminué de plus de 50 cm pour le recul latéral et de 1 m pour le recul postérieur.



- k) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant les reculs peut être accordée.

#### **A.1.1.4 Constructions principales en coin**

- a) Dans le cas de constructions principales situées sur une propriété dont deux limites au moins sont bordées par une voie publique, le recul de la construction à prendre en compte est :
- la marge de reculement avant pour chacune des façades donnant sur la voirie,
  - la marge de reculement latéral pour les façades donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique,
  - la marge de reculement arrière pour les autres façades.
- b) Pour les constructions érigées aux angles de rues, des conditions spéciales peuvent être imposées par le bourgmestre dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, dont notamment un alignement avant minimal supérieur à 4,5 m, des pans coupés, angles arrondis ou retraits spécifiques, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

#### **A.1.1.5 Parcellaire**

Le conseil communal peut refuser l'autorisation pour un morcellement de terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées si les parcelles issues d'un remembrement éventuel ne sont pas de dimensions suffisantes pour y ériger une construction principale conforme au présent règlement et au règlement des bâtisses des voies publiques et des sites ou si elles ne s'intègrent pas dans la structure existante du parcellaire avoisinant.

### **A.1.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol**

#### **A.1.2.1 Forme architecturale et constructions en sous-sol**

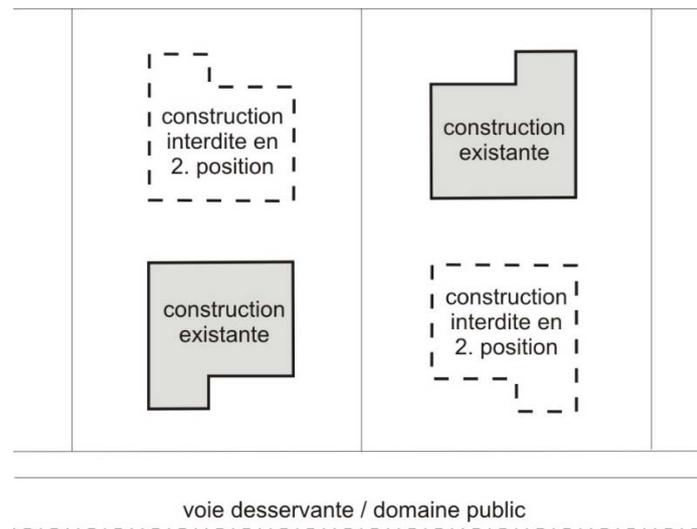
- a) Les nouvelles constructions doivent présenter une forme (« Grundform ») et un volume architecturaux traditionnels de base rectangulaire ou carré.
- b) Les parties des constructions en sous-sol sont dispensées des prescriptions de l'article A.1.1, à condition qu'elles soient complètement enterrées et que les dispositions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites soient respectées.
- c) Les parties des constructions en sous-sol ne doivent pas dépasser une profondeur de 5 m à partir du terrain naturel et max. 1 sous-sol est autorisable.

#### **A.1.2.2 Agencement, largeur et surface des constructions**

- a) Sur les terrains non construits, les constructions principales pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de 4 maisons unifamiliales.
- b) Une construction principale doit respecter une largeur de la façade donnant sur la voie publique d'au moins 7 m en cas de maison en bande et d'au moins 8 m pour toute autre construction. Les parcelles devront avoir des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs imposés sur les limites, d'y ériger une construction principale répondant à cette exigence.
- c) La surface d'emprise au sol minimale de la construction principale est de
- 100 m<sup>2</sup> pour une maison unifamiliale isolée ;
  - 80 m<sup>2</sup> pour une maison jumelée ou groupée en bande.

### A.1.2.3 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie existante que la construction principale en première position, est interdite. Cette disposition n'affecte en rien la situation des immeubles existants.



### A.1.2.4 Constructions jumelées ou en bande

- L'ensemble des constructions jumelées ou en bande doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage, etc.). Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles et de la surface bâtie minimale admissible, de la hauteur de constructions, chacun des bâtiments est considéré séparément.
- Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale ou si l'axe de la rue n'accuse pas une pente supérieure à 5 %.
- Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Les hauteurs, la pente et la forme de la toiture, le jeu entre les ouvertures ainsi que la structure de façade devront former un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s).

### A.1.2.5 Véranda, verrière, balcons

- Est à considérer comme véranda une galerie hors œuvre adossée à la façade d'une maison et composée d'une ossature légère. Est à considérer comme couverture de terrasse tout ouvrage couvrant une surface stabilisée hors œuvre par le haut.
- Les vérandas ne peuvent être adossées qu'au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation et ne peuvent servir qu'à des fins d'habitation.
- La hauteur à la corniche des vérandas et couvertures de terrasses doit se situer entre 2 m et la hauteur du rez-de-chaussée. La hauteur du faîte ne peut dépasser la hauteur de la corniche de la maison d'habitation si celle-ci comporte un seul niveau plein et 3,5 m dans les autres cas.
- Les toitures des vérandas et couvertures de terrasses peuvent être à pan unique et les dispositions de l'article B.3.1) d) ne sont pas applicables à leur égard.
- Une véranda, verrière, balcon ou construction similaire peut être implantée à l'extérieur de la bande d'alignement de 24,00 m sur une profondeur maximale de 5 m, tout en respectant le recul postérieur minimal de 8,00 m. Elles sont interdites dans les marges de reculement avant.

- f) A l'exception des maisons jumelées ou groupées en bande le recul latéral réglementaire est toujours à respecter.
- g) Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les reculs avant. Dans les reculs latéraux les balcons doivent respecter une distance minimale de 2,00 m par rapport à la limite de la parcelle.

#### A.1.2.6 Piscines couvertes et non couvertes

Pour les piscines couvertes, les prescriptions de l'article A.1.2.5 sont applicables.

Pour les piscines non couvertes, les prescriptions de l'article A.1.7.1 c) sont applicables.

#### A.1.2.7 Autres constructions

Toute installation ou construction à affectation énergétique, électronique, de communication ou similaires (p. ex. antennes, éoliennes,...) sans but d'utilité publique ne peut dépasser une hauteur maximale de 11,50 m, mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel.

Le recul latéral minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.

Le recul postérieur minimal de toute installation ou construction est de 3,00 m.

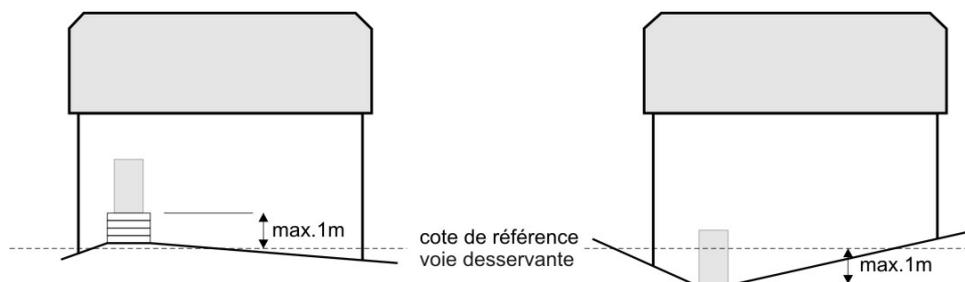
### A.1.3 Le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions principales

#### A.1.3.1 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux dans une construction est libre dans le respect des hauteurs minimale et maximale de la construction et dans le respect de la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé des personnes.

#### A.1.3.2 Socle / Seuil d'entrée

- a) Le niveau du socle ou seuil d'entrée à respecter est de 1 m vers le haut et 1 m vers le bas.

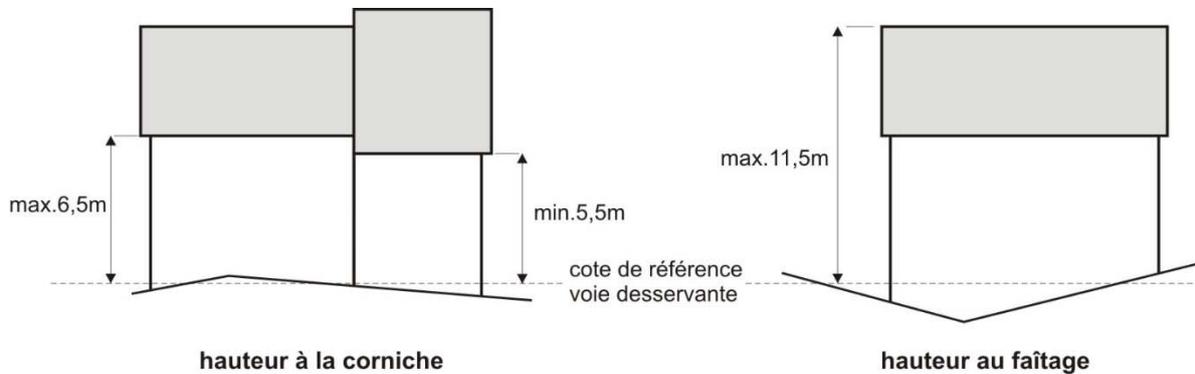


niveau socle / seuil d'entrée

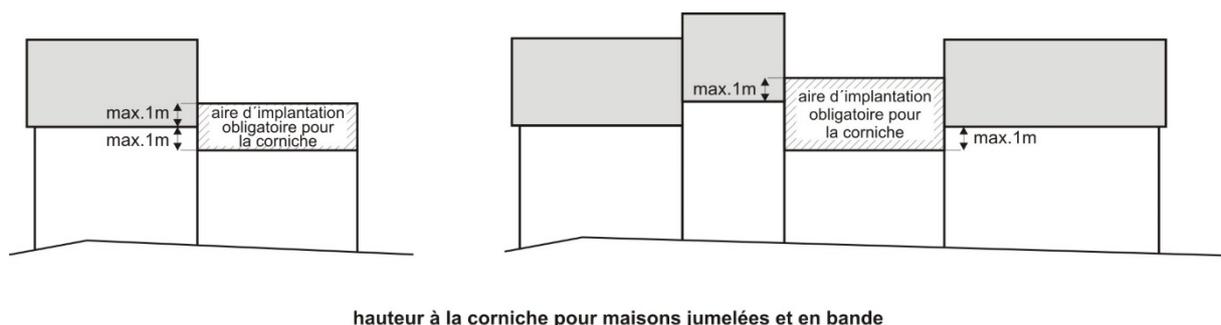
- b) Le niveau du socle ou seuil d'entrée peut exceptionnellement être augmenté pour des raisons urbanistiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère maximale à respecter ne pourra pas être dépassée.

### A.1.3.3 Hauteur à la corniche et au faîtage

- a) La hauteur à la corniche à respecter est de 5,50 m au minimum et de 6,50 m au maximum.
- b) La hauteur maximale du faîtage est de 11,50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.



- c) Pour les constructions jumelées ou groupées en bande la hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser de 1 m au maximum.



- d) Une construction existante qui ne respecte pas la hauteur minimale prescrite au point a) peut être transformée ou agrandie sans porter la hauteur de corniche minimale prescrite par le point a), à condition:
  - que la surface construite brute existante ne soit pas augmentée de plus de 25% de la surface construite brute initiale, applicable au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ;
  - que toutes les autres prescriptions du présent règlement soient respectées.

### A.1.4 Le nombre d'unités par construction

- a) Pour les parcelles non encore construites, l'unité de calcul du nombre d'unités est fixée à 500 et sert à définir le nombre maximum possible d'unités à construire pour chaque parcelle. La surface au sol constructible nette en m<sup>2</sup>, multipliée par 2,8 (niveaux) et divisée par l'unité de calcul (500), donne le nombre maximal possible d'unités. Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité la plus proche.

Pour les parcelles non construites, la construction de maisons bi-familiales et plurifamiliales est interdite.

- b) Pour les parcelles déjà construites, le choix est donné entre 2 possibilités:
  - i. la démolition des constructions existantes et l'établissement d'une ou de plusieurs constructions principales nouvelles comportant un nombre maximal d'unités conforme au point a).

- ii. le maintien du gabarit des constructions existantes qui pourront alors comprendre un nombre maximal d'unités obtenu par la multiplication de la surface construite par 2,8 (niveaux) et la division de ce chiffre par l'unité de calcul de 250.
  - o Pour les constructions existantes classées comme « construction à conserver » ou « gabarit à sauvegarder » au PAG, les parties de constructions qui sont localisées au-delà de la bande d'alignement de 24 m sont entièrement considérées pour le calcul, si au moins 50% de cette construction se trouvent à l'intérieur de la bande d'alignement de 24 m.
  - o Pour toutes les autres constructions existantes, seulement les parties des constructions qui se trouvent à l'intérieur de la bande d'alignement sont considérées pour le calcul. Les dépendances fonctionnelles construites avec des cadres en acier ou en bois (halls ou hangars) ne peuvent pas être considérées pour le calcul.

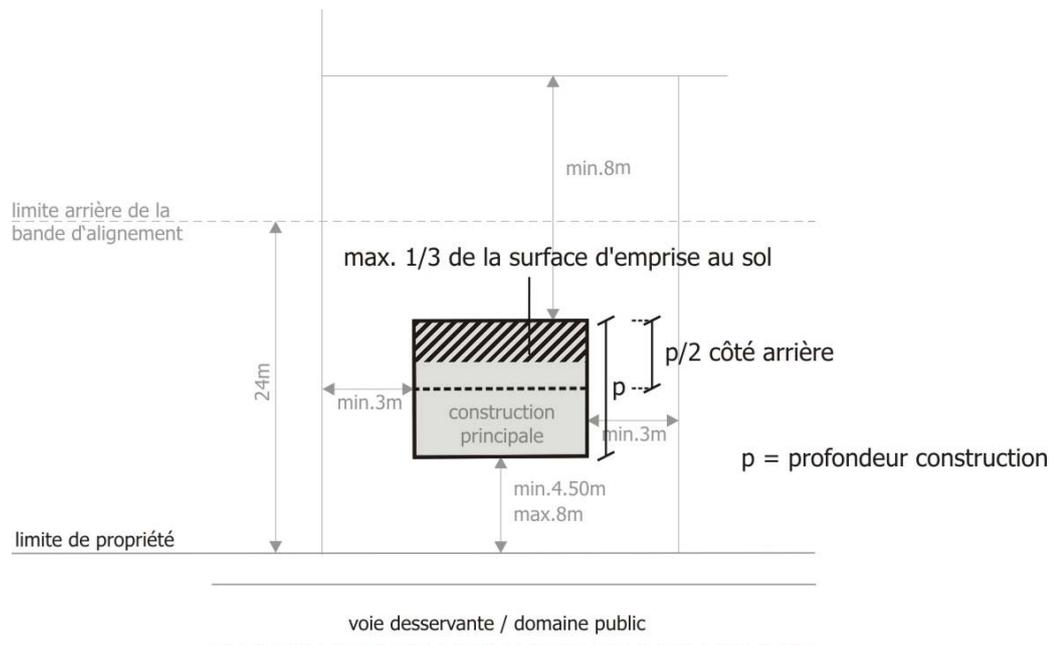
### A.1.5 L'emprise au sol

- a) On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.
- b) 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.
- c) Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net est fixé à :
  - 50% pour les constructions hors-sol ;
  - 60% pour les constructions sous-sol.

### A.1.6 Les formes, pentes et orientations des toitures

#### A.1.6.1 Formes et pentes

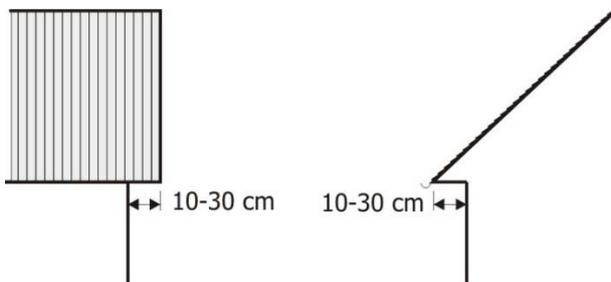
- a) Les toitures des constructions principales et des dépendances avec une emprise au sol  $>20 \text{ m}^2$  sont à deux pans, en croupe, en demi-croupe, en bâtière, à la Mansart, à pans coupés (« Krüppelwalmdach ») ou à double bâtière croisée (« Zeltdach ») et ont une pente entre  $30^\circ$  et  $45^\circ$ . Seul le brisis d'un toit à la Mansart aura une pente jusqu'à  $85^\circ$ .
- b) Les toitures des constructions principales pourront être plates sur une surface maximale de  $1/3$  de la surface d'emprise au sol de la construction principale, à condition que
  - l'acrotère soit égal ou max. 1,00 m supérieur à la corniche de la construction principale ;
  - et la toiture plate se trouve sur la partie postérieure de la construction principale. Elle est interdite sur la partie avant (première moitié par rapport au domaine public, respectivement la voie desservante) de la longueur de la façade latérale.



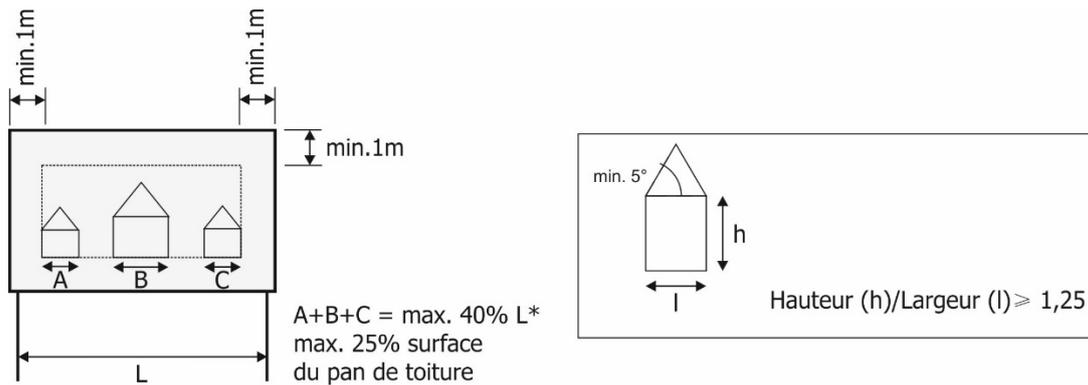
- c) Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.

#### A.1.6.2 Superstructures

- a) Le dépassement de la corniche respectivement de la toiture sur le mur pignon ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm.

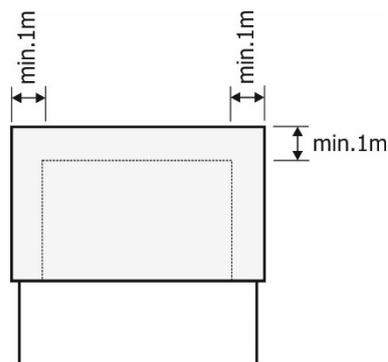


- b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un m de recul minimum des limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Les lucarnes doivent présenter un rapport entre la largeur et la hauteur égal ou supérieur à 1,25. La largeur additionnée des frontons, lucarnes et châssis-rampants ne peut dépasser 40 % de la longueur de la façade si l'avant-toit n'est pas interrompu et 33% dans le cas contraire. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 25% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés si l'avant-toit n'est pas interrompu et 15% dans le cas contraire. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 1 m par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés. Les lucarnes et frontons peuvent être couverts par une toiture à pan unique qui présente une inclinaison minimale de 5°.



\* si l'avant-toit interrompt la façade:  $A+B+C = \text{max. } 33\% L$   
et max. 15% surface du pan de toiture

- c) Pour les façades respectivement toitures arrières et latérales des constructions (non-orientées vers le domaine public, respectivement la voie desservante), la dimension des lucarnes peut déroger aux prescriptions du point b). Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, à un m de recul minimum des limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Dans tous les cas, le niveau du faîte de la lucarne doit être inférieur d'au moins 1,00 m par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle elle est située. La lucarne de dimension plus importante est interdite sur la partie avant de la toiture latérale (première moitié par rapport au domaine public, respectivement la voie desservante de la longueur de la façade latérale).



- d) A l'exception des frontons et des lucarnes visés dans l'alinéa b), des souches de cheminées et de ventilation, les autres superstructures des constructions doivent se trouver à l'intérieur de la pente de la toiture et être intégrées dans les combles, le tout sans préjudice des dispositions de l'alinéa f) du présent article.
- e) Les équipements techniques collectifs (p. ex. trafos) non mobiles, implantés de façon permanente à un endroit, sont dispensés de l'application des dispositions ci-dessus ainsi que des dispositions de l'article B.3.1 d).
- f) Les éoliennes sur les toitures sont interdites.
- g) Capteurs solaires
- Les capteurs montés en toiture peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 0,40 m.

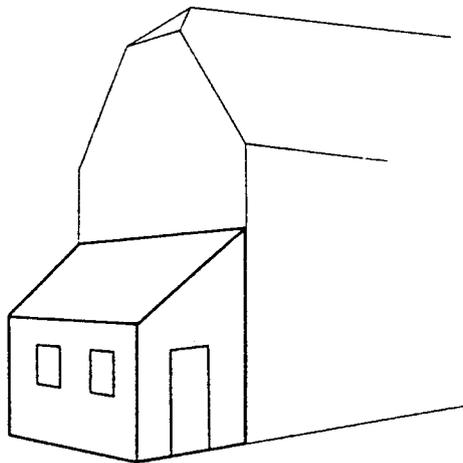
## A.1.7 Dépendances

### A.1.7.1 L'aménagement des dépendances

a) Les formes et pentes des toitures des dépendances sont réglées comme suit :

- Pour les dépendances avec une emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  toutes les formes de toitures avec des pentes entre  $0^\circ$  et  $45^\circ$  sont admises.
- Les toitures des dépendances avec une emprise au sol  $> 20 \text{ m}^2$ , sont à traiter de façon à présenter le même aspect que la construction principale (voir article A.1.6). Par dérogation à la phrase qui précède, une toiture à versant unique dont le faite est accolé à une autre construction est admissible sur une dépendance accolée à une autre construction, sous condition que la toiture accolée respecte une pente minimale de  $15^\circ$  et que son faîtage présente une hauteur inférieure à la corniche respectivement à l'acrotère de l'autre construction du côté de l'accolement sans dépasser 4 m; en cas d'accolement à un mur pignon de l'autre construction, le faîtage doit présenter une hauteur inférieure à la corniche la plus basse de l'autre construction sans dépasser 4 m, mesurée par rapport au terrain naturel.

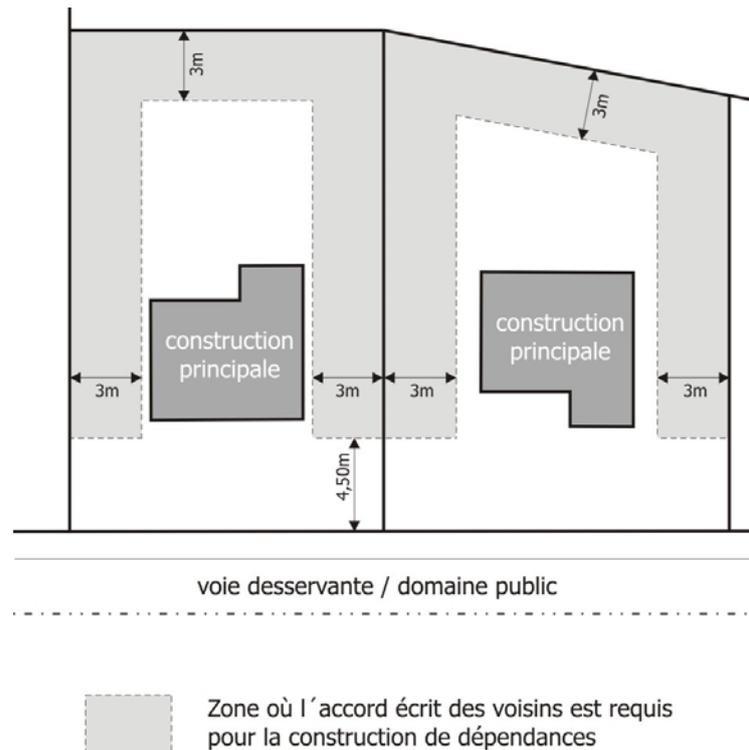
La dépendance ne doit pas dépasser la façade de la construction à laquelle elle s'accolle.



b) Le faîtage et la corniche de toute dépendance doivent se situer au moins à 0,50 m plus bas que ceux de la construction principale et ne peuvent dépasser 11,00 m pour le faîtage, respectivement 6,00 m pour la corniche, sauf que le faîtage de toute dépendance ayant une emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$  ne peut dépasser 4 m.

c) Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de reculement minimales avant.

Avec un accord écrit entre voisins, une dépendance peut être érigée dans les marges de reculement latérales (y compris la bande de construction) et postérieures de 3 m. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.



- d) Une dérogation à cette exigence d'un accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une construction en limite de propriété ou dans la marge de reculement latérale et postérieure énoncée au point c) ci-avant. Le requérant peut édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.
- e) Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous la forme de murs mitoyens, sauf si l'accord entre voisins le stipule autrement.
- f) Si des dépendances sont étendues au-delà de 20 m<sup>2</sup>, notamment par voie d'agrandissement ou d'accolement d'une autre dépendance, la dépendance globale en résultant devra respecter les dispositions du présent article.
- g) Les toitures végétalisées sont autorisées sur les dépendances.
- h) La toiture plate d'une dépendance ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

#### A.1.7.2 Nombre de dépendances par parcelle et autres constructions

- a) Sur chaque parcelle ou lot individuel(le) ne peuvent être érigés que deux dépendances individuelles non accolées à la construction principale.
- b) Les capteurs et panneaux solaires placés au sol sont interdits sur les côtés avant et latéraux des constructions principales. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m à partir du terrain naturel. Pour l'installation des capteurs et panneaux solaires placés au sol du côté arrière, les prescriptions de l'article A.1.7.1 c) et e) sont à respecter.

## **Art.A.2 PAP QE Zones mixtes rurales - [MIX-r]**

Concernant le mode d'utilisation du sol, les prescriptions des articles 2 Zones mixtes et 2.2 Zone mixte rurale - [MIX-r] de la partie écrite du PAG sont applicables.

- a) La hauteur au faîtage des bâtiments, mesurée dès la cote de référence du terrain naturel, est de 13 mètres au maximum. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.
- b) Les toitures doivent respecter une pente minimale de 20 degrés et une pente maximale de 45 degrés et en principe être à deux versants. Par dérogation à la phrase qui précède, une toiture à versant unique n'est admissible que sur une construction
  - soit accolée à une autre construction et présentant une pente minimale de 5 degrés; le faîtage de la toiture accolée doit présenter une hauteur inférieure à la corniche de l'autre construction du côté de l'accolement;
  - soit non accolée et présentant une pente minimale de 15 degrés, une hauteur au faîtage maximale de 8 mètres sans pouvoir excéder le double de la hauteur à la corniche et une longueur de 20 mètres.
- c) Les bâtiments et autres constructions, hormis les silos visés à l'article 9.4 de la partie écrite du PAG, doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la voie publique et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété voisines.
- d) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 mètres n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage. Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute l'emprise au sol, la hauteur la plus élevée est déterminante.
- e) L'évacuation des eaux usées doit être assurée pour tous les bâtiments non affectés au logement de personnes. Il peut être satisfait à cette exigence notamment par l'aménagement d'une fosse d'aisance étanche et sans trop-plein.
- f) Les constructions érigées verticalement, dont notamment les silos verticaux, et servant à des fins autres que d'utilité publique ne doivent dépasser une hauteur supérieure à 15 mètres et doivent respecter une distance d'au moins la moitié de leur hauteur des limites des terrains voisins.

## **Art.A.3 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]**

Concernant le mode d'utilisation du sol, les prescriptions de l'article 3 Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP] de la partie écrite du PAG sont applicables.

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées au cas par cas, par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

Toute construction doit respecter une hauteur maximale hors tout de 15,00 m, mesurée par rapport au terrain naturel.

Le recul avant minimal de toute construction est de 4,50 m.

Le recul latéral minimal de toute construction est de 3,00 m.

Le recul postérieur minimal de toute construction est de 3,00 m.

## **Art.A.4 PAP QE Zones de sports et de loisirs 1 - [REC-1]**

Concernant le mode d'utilisation du sol, les prescriptions des articles 4 Zones de sports et de loisirs et 4.1 Zones de sports et de loisirs 1 - [REC-1] de la partie écrite du PAG sont applicables.

Le plan d'ensemble de toute la zone est à présenter au bourgmestre pour approbation.

### **A.4.1 Zones de sports et de loisirs 1a [REC-1a]**

#### **A.4.1.1 Bâtiments servant au logement de personnes**

Les bâtiments servant au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations doivent être conformes aux dispositions applicables aux zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise.

#### **A.4.1.2 Autres bâtiments**

- a) Les autres bâtiments construits en dur ne peuvent servir qu'à héberger des infrastructures collectives des zones de sports et de loisirs 1 et ne peuvent servir au logement même temporaire de personnes. Ils ne peuvent dépasser une longueur de 20 m et une largeur de 15 m. La hauteur des corniches doit se situer entre 3 et 5 m et est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel. Les toitures doivent respecter les prescriptions de l'article A.1.7.
- b) Les bâtiments visés au point a) ne peuvent être implantés dans la marge de reculement minimale avant de 4,50 m prévue par l'art A.1.1.1 et doivent respecter un recul de 6 m sur les limites latérales et postérieures des zones de sports et de loisirs 1. Aucune distance minimale entre ces bâtiments n'est imposée.
- c) Lorsqu'un même bâtiment héberge à la fois un logement visé à l'article A.4.1.1 et des infrastructures collectives des zones de sports et de loisirs 1, il doit être intégralement conforme aux dispositions applicables aux zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise.

### **A.4.2 Zones de sports et de loisirs 1b [REC-1b]**

#### **A.4.2.1 Autres constructions et aménagements**

- a) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 m, mesurée à partir de la cote de référence du terrain naturel, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 m n'est pas de nature à affecter l'intégration des constructions et aménagements de la zone de sports et de loisirs 1 dans le paysage. Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute l'emprise au sol, la hauteur la plus élevée est déterminante.
- b) Les constructions et aménagements visés au point a) doivent respecter un recul de 6 m par rapport à la voie publique et de 3 m sur les limites latérales et postérieures de la zone de sports et de loisirs 1. Aucune distance minimale entre ces constructions et aménagements n'est imposée.

#### **A.4.2.2 Logements temporaires pour touristes**

- a) Les logements temporaires pour touristes doivent être dépourvus de dalles en béton, les fondations ponctuelles étant permises.

Les logements qui sont connectés au réseau d'eau potables (avec local sanitaire ou cuisine) doivent être raccordés aux réseaux publics. Les constructions ne peuvent pas servir au séjour prolongé de personnes, c'est-à-dire avec inscription des personnes au registre communal de la population résidant dans ces constructions.

Les logements ne doivent pas dépasser une surface totale d'emprise au sol de 80 m<sup>2</sup>, ne doivent pas dépasser une hauteur à la corniche maximale de 3 m et une hauteur au faîtage maximale de 5 m mesurées à partir de la cote de référence du terrain naturel.

Les logements sont dispensés de l'application des articles A.1.6 et B.3.1. Cependant, les façades de ces logements ne doivent pas présenter un aspect reluisant et s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu architectural existant. L'utilisation de couleurs reluisantes est interdite.

- b) Les constructions et aménagements visés au point a) doivent respecter un recul de 6 m par rapport à la voie publique et de 3 m sur les limites latérales et postérieures des zones de sports et de loisirs
1. Aucune distance minimale entre ces constructions et aménagements n'est imposée.

### **Art.A.5 PAP QE Zones de sports et de loisirs 2- [REC-2]**

Concernant le mode d'utilisation du sol, les prescriptions des articles 4 Zones de sports et de loisirs et 4.2 Zones de sports et de loisirs 2 - [REC-2] de la partie écrite du PAG sont applicables.

#### **A.5.1 Zones de sports et de loisirs 2a [REC-2a]**

Les constructions doivent être conformes aux dispositions applicables aux zones d'habitation 1 et zones mixtes villageoise.

#### **A.5.2 Zones de sports et de loisirs 2b [REC-2b]**

- a) La hauteur totale des infrastructures, installations et équipements aura au maximum 7,00 m, mesurée par rapport au terrain naturel, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 7,00 m n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage.
- b) Les infrastructures, installations et équipements hors-sol sont à réaliser de préférence en matériaux naturels (p.ex. bois, pierres naturelles,...) et doivent s'intégrer le mieux que possible dans le paysage environnant.
- c) Aux parties extérieures des infrastructures, installations et équipements ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage.

### **Art.A.6 PAP QE Zone de sports et de loisirs - Golf- [REC-G]**

#### **A.6.1 Zone de sports et de loisirs - Golf a - [REC-G a]**

##### **A.6.1.1 Bâtiments servant au logement de personnes**

Les bâtiments servant au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations doivent être conformes aux dispositions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise » avec l'exception que la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.

##### **A.6.1.2 Autres bâtiments**

- a) Les autres bâtiments construits en dur ne peuvent servir qu'à héberger des infrastructures collectives du golf et ne peuvent servir au logement même temporaire de personnes. Ils ne peuvent dépasser une longueur de 20 mètres et une largeur de 15 mètres. La hauteur des corniches doit se situer entre 4,50 et 6 mètres et est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel. Les toitures doivent respecter une pente entre 25 et 45 degrés.

- b) Les bâtiments visés au point a) ne peuvent être implantés dans la marge de reculement minimale avant et doivent respecter un recul de 6 mètres sur les limites latérales et postérieures de l'enceinte du golf. Aucune distance minimale entre ces bâtiments n'est imposée.
- c) Lorsqu'un bâtiment héberge à la fois un logement et des infrastructures collectives du golf, il doit respecter les dispositions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant » – zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise.

#### **A.6.1.3 Autres constructions et aménagements**

- a) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 mètres n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage.
- b) Les constructions et aménagements visés au point a) doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à la voie publique et de 3 mètres sur les limites latérales et postérieures de l'enceinte du golf. Aucune distance minimale entre ces constructions et aménagements n'est imposée.

#### **A.6.2 Zone de sports et de loisirs - Golf b - [REC-G b]**

##### **A.6.2.1 Autres constructions et aménagements**

- a) Les autres constructions et aménagements en dur ou autrement permanents ne peuvent dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dérogation à accorder par le bourgmestre si la hauteur supérieure est inhérente à la nature ou à l'affectation de la construction ou de l'aménagement et si le dépassement de la hauteur de 3 mètres n'est pas de nature à affecter leur intégration dans le paysage.
- b) Les constructions et aménagements visés au point a) doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à la voie publique et de 3 mètres sur les limites latérales et postérieures de l'enceinte du golf. Aucune distance minimale entre ces constructions et aménagements n'est imposée.

#### **Art.A.7 PAP QE Zones de jardins familiaux - [JAR]**

- a) Les cabanons, abris de jardin et serres autorisables dans cette zone ne doivent pas excéder une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et le point le plus élevé de leur toiture sera au maximum à 3 m du terrain naturel. Sont admis un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle ainsi qu'une autre des dépendances énumérées ci-avant.
- b) Ces constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4,50 m de toute voie publique et de 3 m des parcelles voisines.

## Chapitre B. Règles applicables à toutes les zones

### Art.B.1 Les emplacements de stationnement

Voir l'article 7 de la partie écrite du PAG.

### Art.B.2 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

#### B.2.1 Remblai et déblai

- a) En principe le terrain naturel est à sauvegarder.
- b) L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- c) Nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1 m par des remblais ou de 2 m par des déblais.
- d) Les murs de soutènement en relation avec la construction principale même, pourront faire l'objet de contraintes spécifiques. Les autres murs de soutènement ne peuvent dépasser 1 m par rapport au terrain naturel.

#### B.2.2 Clôtures

- a) Toutes les clôtures massives et légères implantées en limite de propriété ou dans les marges de recul minimales, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.
- b) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie publique pourront être clôturés par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,40 m. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 m. En outre, la visibilité de l'accès carrossable doit être garantie.
- c) Sur les limites de propriété latérale et postérieure, des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 2 m sont permises. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,80 m. Avec accord préalable entre voisins concernés, la hauteur de 0,80 m pour les clôtures massives peut être dépassée.
- d) Des clôtures massives et/ou légères plus hautes peuvent être autorisées exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

## **Art.B.3 Prescriptions quant à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux**

### **B.3.1 Couleurs et matériaux**

- a) Les façades sont à réaliser en enduit de teinte pastel ou blanc respectivement de couleurs non reluisantes et ne peuvent comporter que 3 couleurs ou aspects de couleurs différents. Une palette des couleurs de façade est à présenter. Par exception des façades en bois sont autorisées sur les dépendances, sous réserve du respect des dispositions spécifiques aux différentes zones. Sur les constructions principales, des annexes habitables et des dépendances >20 m<sup>2</sup> est admise une façade en bois à concurrence de 15% de chaque surface de la façade ; les surfaces ne pouvant pas être considérées cumulativement. Tout autre produit est prohibé. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées et traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un enduit simple ou d'un enduit de fonds.
- b) Les socles sont à réaliser en enduit ou en pierres naturelles de caractère régional. Dans ce deuxième cas les socles ne pourront représenter plus de 15 % de chaque surface verticale de la façade.
- c) Les baies doivent de préférence être verticales. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles, en pierres reconstituées, en bois ou tout autre matériau pouvant être peint, d'une largeur de 14 à 16 cm sur tout le pourtour de la fenêtre ou porte. Des motifs ornementaux simples sont admis pour le linteau des portes et fenêtres dont ils peuvent augmenter la largeur. Les encadrements doivent se démarquer nettement de par leur couleur de la teinte de la façade.
- d) A l'exception des toitures plates et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales, des annexes habitables et des dépendances >20 m<sup>2</sup> sont couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé, noir ou rouge-brique et mat. Les couvertures des constructions principales en tôles ne présentant pas une profilation régulière rappelant une couverture de toit et ne répondant pas aux critères de coloris de la phrase ci-avant, ainsi qu'en zinc, à l'exception des lucarnes et frontons conformément aux articles 1.6.2 et 1.6.3 sont interdites.
- e) Les cheminées en inox placées sur la façade avant (orientée vers le domaine public, respectivement la voie desservante) sont interdites.
- f) Sur les constructions principales, les capteurs solaires ne peuvent pas être installés en façade.
- g) Sur les dépendances, les capteurs montés en façade peuvent être placés en guise de recouvrement de la façade ou au-dessus du recouvrement de la façade sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 0,20 m.

## **Art.B.4 Dispositions générales**

### **B.4.1 Constructions existantes à l'intérieur du périmètre**

Les dispositions figurant dans le présent règlement s'appliquent également aux transformations, agrandissements et rénovations de constructions existantes, ainsi qu'aux modifications apportées à leur affectation. En cas de changement d'affectation, les constructions existantes doivent être rendues conformes aux règles correspondant à l'affectation de destination.

Les bâtiments existants à l'intérieur des zones urbanisées peuvent être remplacés par des nouvelles constructions respectant les mêmes alignements et les mêmes gabarits que le bâtiment original, même si les prescriptions dimensionnelles du PAP QE ne sont pas respectées. Pour autant que le volume total ne soit pas augmenté, de modifications non substantielles peuvent être apportées aux alignements et gabarits existants. Tout autre dépassement du gabarit existant lors de la demande doit être conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur. La reconstruction doit être sous toit dans un délai de deux ans après l'exécution de la démolition, sous peine de la déchéance de la faculté de remplacement prévue au présent alinéa.

### **B.4.2 Parcelles devenues inconstructibles à l'intérieur du périmètre**

Dans le cas où dans les zones partiellement construites, une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent règlement, le bourgmestre peut accorder exceptionnellement une autorisation de construire, dérogeant aux dispositions concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans le cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropre à la construction une parcelle non construite. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections.

### **B.4.3 Interprétation des dispositions du présent règlement**

En cas de divergences d'interprétation entre le particulier et les services communaux concernant les règles du présent règlement, le bourgmestre peut demander un avis à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière. Le bourgmestre ou le collège échevinal pourra également soumettre pour avis une difficulté d'interprétation des dispositions du présent règlement au conseil communal.

## Chapitre C. Règles applicables dans le secteur protégé « environnement construit »

### Art.C.1 Dispositions générales

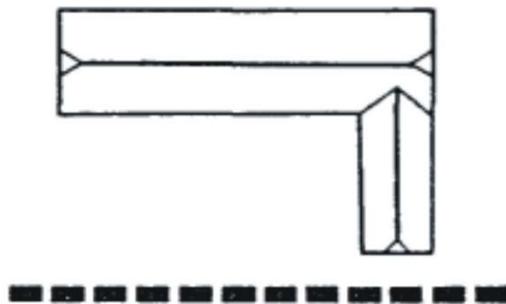
Tant que ce n'est pas spécialement marqué dans le texte comme « uniquement constructions existantes » ou « uniquement constructions nouvelles », toutes les prescriptions qui suivent se réfèrent aux transformations, rénovations et agrandissements de constructions existantes ainsi qu'aux nouvelles constructions.

Les présentes prescriptions se réfèrent aux façades ainsi qu'aux toitures principales avant et latérales (mur pignon) des constructions orientées vers le domaine public, respectivement la voie desservante.

Les présentes prescriptions ne sont pas applicables aux dépendances non accolées avec une emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.

#### C.1.1 Orientation du faitage

Dans toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, le faitage est obligatoirement implanté parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de façade.



#### C.1.2 Les combles

L'aménagement d'un comble doit se faire à l'intérieur de la toiture existante. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour des raisons de strict éclairage ou de ventilation.

#### C.1.3 Les toitures

##### C.1.3.1 Forme et pente

###### Pentes de toitures

Sur les constructions principales, les annexes habitables et les dépendances avec une emprise au sol  $> 20$  m<sup>2</sup>, les toitures doivent être à deux pentes.

Les toitures à pente unique, les toitures plates et les toitures à deux pentes avec versant décalé sont interdites.

Sur les constructions principales, la pente du toit doit être comprise entre 30° et 45°.

Sur les annexes habitables et les dépendances avec une emprise au sol  $> 20$  m<sup>2</sup>, la pente du toit doit être comprise entre 20° et 45°. Nonobstant les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, les prescriptions de l'article A.1.6.1 b) sont applicables à leur égard.

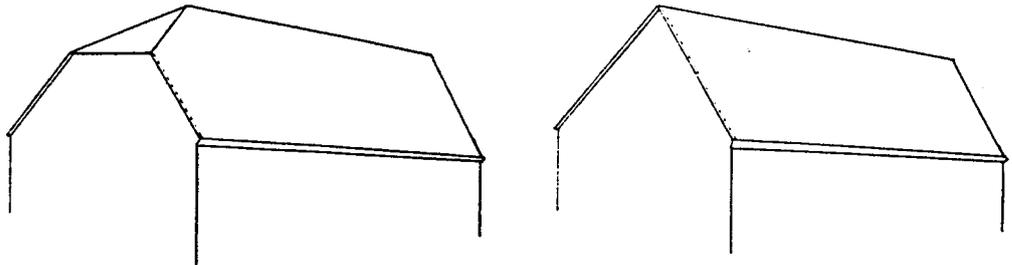
## Types de toiture

Pour les toitures en pente, deux types de toitures sont admis:

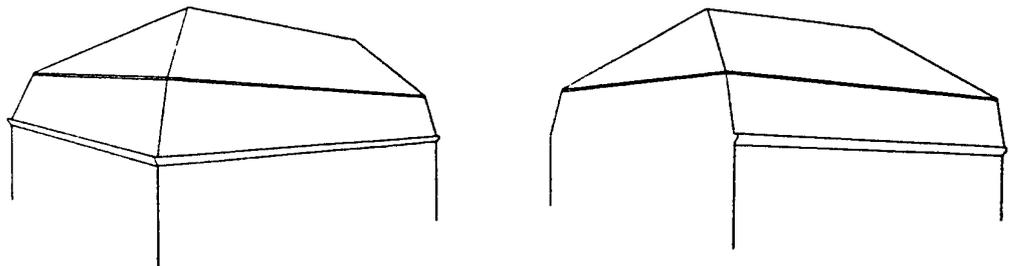
- les toitures à pente continue,
- les toitures à pente brisée.

Les éléments qui composent ou complètent ces types de toitures devront avoir les caractéristiques qui suivent:

- les toitures à pente continue seront généralement à 2 pentes. Le faîtage du toit pourra être cassé en demi-croupe surplombant les murs pignons, sur l'un ou les 2 côtés.

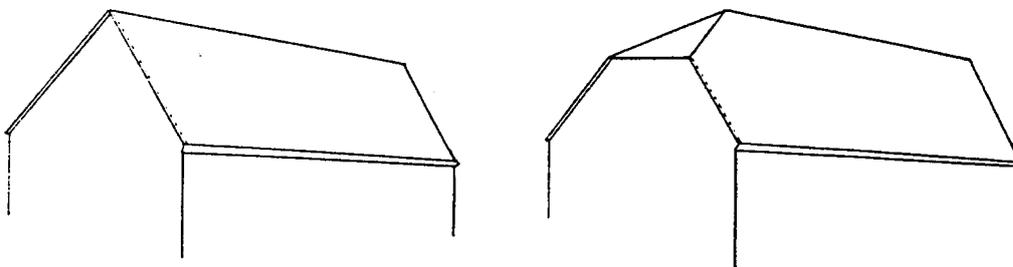


- les toitures à pente brisée pourront être à 4 pentes (style Mansard). Elles pourront également combiner la double pente avec demi-croupe latérale aux caractéristiques de la toiture à pente brisée.



### C.1.3.2 Pignon

Les toitures devront toujours présenter un léger débordement de 5 à 10 cm, quelle que soit leur forme (présence de demi-croupe ou non).



### C.1.3.3 Corniche

**uniquement constructions existantes**

Une corniche au profil simple servira d'élément de raccordement entre la façade et la toiture.

Elle sera exécutée en pierre, bois ou autre matériau pouvant être peints. Elle devra être harmonisée avec les autres éléments décoratifs dont essentiellement la frise, les harpes latérales, le soubassement, l'agrémentant ou les linteaux des fenêtres et des portes.

#### **C.1.3.4 Matériaux**

Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux similaires de couleur identique.

Les plaques d'ardoise seront de format traditionnel.

Le faîtage et les arêtières pourront être soulignés par un rang d'ardoises de forme décorative.

Dans le cas des toitures type « Mansard », le membron pourra être souligné de la même façon.

Exceptionnellement, la tôle présentant un profil rappelant des tuiles (« Dachpfannenprofilblech ») peut être autorisée pour les dépendances.

Dans tous les cas les matériaux de toute toiture doivent représenter une couleur en ardoise mate / anthracite ou similaire.

#### **C.1.3.5 Équipements**

##### **Le réseau d'écoulement d'eaux pluviales**

Le réseau d'écoulement d'eaux pluviales sera réalisé à l'aide de gouttières pendantes demi-rondes en zinc ou cuivre non traité et de descentes verticales dans le même matériau.

##### **Les souches de cheminée**

La maçonnerie des souches de cheminée en façade doit être exécutée avec un enduit de couleur identique à la façade. Si la partie dépassant la toiture n'est pas revêtée dans le même matériel que la toiture, elle doit être revêtée en ardoise respectivement en pierres naturelles ou en briques.

Le zinc est interdit comme matériel pour enfermer les souches de cheminée.

Les souches de cheminée ne doivent pas être le simple prolongement des conduits de fumée. Elles doivent être construites en maçonnerie et entoureront les conduits proprement dits.

Leur nombre sera limité au minimum indispensable.

Dans le cas de plusieurs cheminées dans une même toiture, une disposition symétrique de celles-ci par rapport à l'axe médian de la façade sera imposée, dans la mesure où les exigences techniques le permettent.

#### **C.1.3.6 Palette des couleurs**

Les encadrements, fenêtres et volets doivent être dans des tons qui ne se heurtent pas, mais présentent au contraire une certaine harmonie.

Une palette de couleur propre à chaque construction doit être présentée et autorisée.

#### **C.1.4 Dérogations**

##### **uniquement constructions existantes**

En cas de transformation, de rénovation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant, le bourgmestre peut exceptionnellement et ponctuellement, pour des raisons d'une harmonisation esthétique ou des raisons techniques inhérentes aux constructions existantes, déroger aux dispositions du chapitre C. Cette dérogation est soumise à la condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure harmonisation esthétique ou une meilleure faisabilité technique que l'application stricte des dispositions du présent chapitre. Le bourgmestre ou le collègue échevinal peut à tout moment demander un avis au Service des sites et monuments, à la commission des bâtisses voir tout autre expert / homme de l'art dans la matière.

## Art.C.2 Les baies dans les constructions principales

Une baie comprend:

- un percement : la baie proprement dite ;
- une modénature (éventuellement) : l'encadrement ;
- des éléments de protection (éventuellement) : barreaudage, garde-corps ou similaires ;
- des éléments d'occultation : fenêtres, portes, volets ou similaires.

Deux types de baies sont distingués :

- 1) les baies murales ;
- 2) les baies dans la toiture.

### C.2.1 Les baies murales

#### C.2.1.1 Emplacement

##### Murs de façade principale et pignons

###### Portes d'entrée principales

La porte d'entrée principale occupera une position liée directement au rythme des ouvertures de la façade:

- dans le cas d'un nombre d'ouvertures impair, sa position devra être centrale ;
- dans le cas d'un nombre d'ouvertures pair, sa position devra correspondre à l'une ou l'autre des 2 possibilités situées immédiatement de part et d'autre de l'axe médian de la façade.

###### Baies

L'emplacement doit respecter en règle générale l'alignement des baies existantes.

S'il n'y a pas de baies existantes, les baies créées doivent être alignées tant horizontalement que verticalement par rapport aux limites de la façade.

###### uniquement constructions existantes

###### Fenêtres

**P** doit être supérieur à **L** ;

**I** doit être supérieur ou égal à  $\frac{H}{2}$  ;

**P'** doit être supérieur ou égal à **L** ;

**J** doit être égal ou inférieur à **H**.

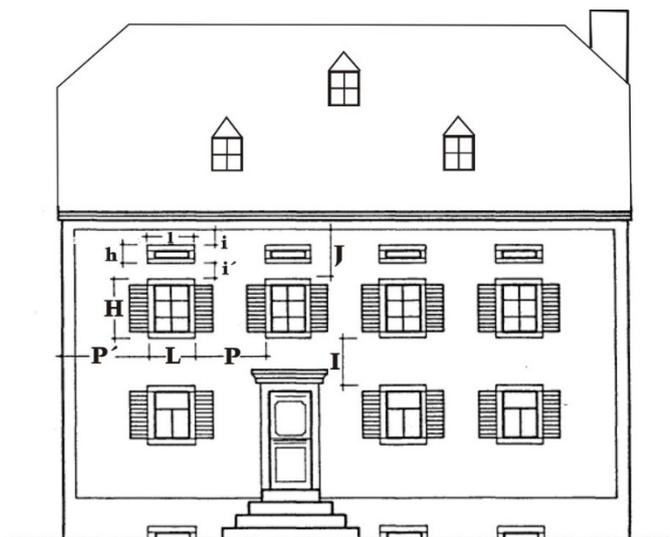
###### Ouvertures type « mezzanine »,

**I** doit être égal à **L** ;

**i** doit être égal à **i'** ;

**h** doit être compris entre  $\frac{L}{3}$  et  $\frac{L}{4}$  ;

La façade doit comporter plus de « pleins » que de « vides ».



**uniquement constructions nouvelles**Fenêtres

**P et P'** doivent être supérieurs ou égal à **L**.

Ouvertures type « mezzanine »,

**i** doit avoir un minimum de 20 cm

**C.2.1.2 Dimensions****Murs de façade principale**

Les éléments existants peuvent être renouvelés dans les mêmes dimensions.

Les fenêtres

Elles doivent toujours être plus hautes que larges. Leur hauteur doit être comprise entre 1,4 et 1,6 fois leur largeur.

Les dimensions admises sont les suivantes:

hauteur:	maximum	1,60 m
	minimum	1,00 m
largeur:	maximum	1,00 m
	minimum	0,71 m

La porte d'entrée principale

Elle doit s'accorder en proportions et en dimensions avec les fenêtres. La proportion entre sa hauteur **H** et sa largeur **L** sera dans le rapport : **H ≥ 2 x L**.

Les dimensions admises sont les suivantes:

hauteur:	maximum	2,40 m
	minimum	2,00 m
largeur:	maximum	1,20 m
	minimum	1,00 m

La porte de garage

La porte de garage doit être exécutée de façon à ce que l'optique de la porte charretière persiste. Toutes les solutions techniques sont admissibles.

Les dimensions maximales admises sont:

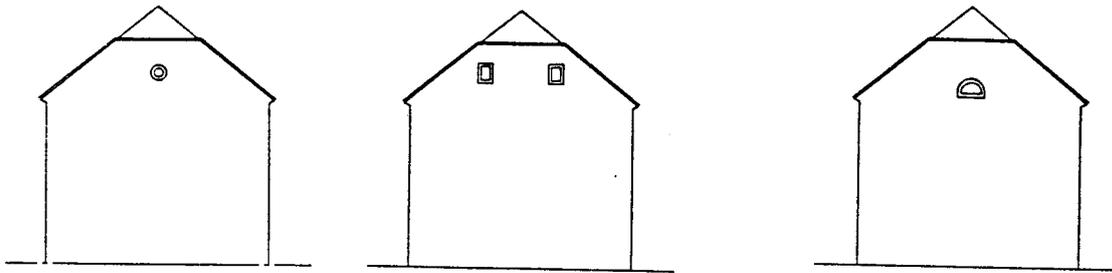
hauteur:	3,50 m
largeur:	5,00 m

**Murs pignons**

Les types de baies devront reprendre les dimensions, les caractéristiques et les formes traditionnelles.

On pourra néanmoins autoriser dans le mur-pignon des baies de mêmes dimensions que pour les murs de façade avant. Dans ce cas leur percement devra observer les mêmes règles de rythme.

Les types de baies traditionnelles représentées dans les dessins ci-après sont admis dans la partie supérieure à la corniche du mur pignon. La longueur, la largeur ou le diamètre d'une telle baie ne doivent pas être supérieurs à 70 cm.



Des portes ou portes-fenêtres sont admises au rez-de-chaussée avec les dimensions maximales suivantes:

hauteur: 2,40 m

largeur: 1,20 m

### C.2.1.3 Les encadrements de baies

Un encadrement simple conforme aux prescriptions de l'art. B.3.1 c) sera obligatoire.

Si les baies existantes comportent une quelconque modénature, encadrement, appuis de fenêtre, ou similaires - il faut impérativement la reproduire sur la baie qui est créée.

### C.2.1.4 Les éléments de protection

- Le barreaudage, pour la protection contre la pénétration, doit être simple, et situé à l'intérieur du tableau de la baie.
- Le garde-corps, pour la protection contre la chute, doit également être simple, et situé à l'intérieur du tableau de la baie.
- En règle générale, tout système de serrurerie saillante, qui conduirait à condamner l'usage des volets, est interdit.

### C.2.1.5 Les éléments d'occultation

#### Les portes

Elles doivent, soit reprendre les caractéristiques traditionnelles existantes, soit être très simples, mat et de couleur non reluisante.

Des éléments vitrés dans la porte sont possibles.

La poignée de porte (« Türgriff ») ne doit pas excéder une longueur de 40 cm.

#### Les fenêtres

Les constructions existantes présentant des fenêtres sans croisillons au moment de la demande d'autorisation sont exemptes de cette obligation.

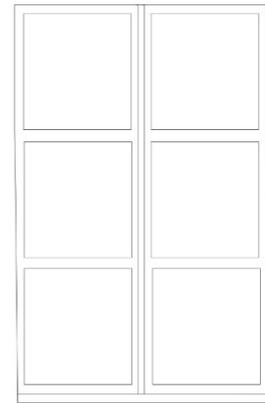
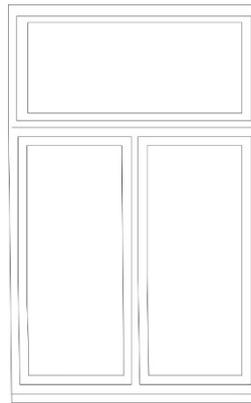
Pour les autres constructions deux types de fenêtres traditionnelles sont autorisés:

- les fenêtres à croisillons
- les fenêtres à imposte
  - *les fenêtres à croisillons*

Elles sont constituées de 2 battants ou 1 battant de même largeur présentant la même optique, comportant chacun 3 carreaux séparés entre eux par de petit bois fins.

La largeur des croisillons horizontaux est au moins de 2 cm.

La largeur des croisillons verticaux correspond au moins au double de celle des croisillons horizontaux.



- *les fenêtres à imposte*

Elles sont constituées de 2 battants ou 1 battant de même largeur présentant la même optique à carreau unique, et d'une imposte horizontale à carreau unique également.

La hauteur de l'imposte sera comprise entre 1/3 et 1/4 de la hauteur totale de la fenêtre.

### Les volets

Ils sont rabattants de part et d'autre de la fenêtre.

Ils sont traditionnellement persiennés.

Les caisses des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

## **C.2.2 Les baies dans la toiture**

Les types d'ouverture autorisés dans la toiture dépendront des toitures imposés à l'art.C.1.3.1.

Les types de baies autorisés sont les suivants:

- Lucarnes ;
- châssis rampants (type « Velux »).

### **C.2.2.1 Les lucarnes.**

#### **Prescriptions.**

La pente de la toiture de la lucarne doit être la même que celle du bâtiment.

La ou les lucarnes seront disposées symétriquement par rapport à l'axe médian de la façade.



Elle ne doit pas comporter:

- d'arêtiers et de débords de toiture trop saillants
- de corniche et linteau importants
- de soubassement en maçonnerie
- de gouttière

### **Types de lucarne**

#### Toiture à pente continue

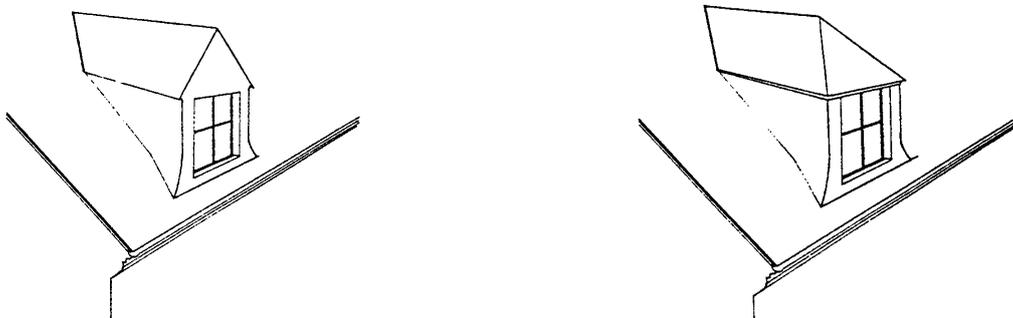
La lucarne doit être entièrement incluse dans la toiture du bâtiment.

Conformément au style traditionnel, la lucarne a une couverture à 2 pentes; elle sera surmontée d'un fronton et les dimensions de la baie auront les dimensions suivantes :

- largeur : min.: 0,60 m / max. : 0,80 m
- hauteur . min.: 0,80 m / max. : 1,00 m

L'ouverture sera fermée par une fenêtre composée de 4 carreaux séparés par 2 petits bois en croix.

La lucarne ayant une couverture à 3 pentes et les mêmes autres caractéristiques sera également admise.



#### Toiture à pente brisée

L'ouverture de la lucarne se fera dans la partie basse de la toiture (brisée).

Deux types de lucarnes seront autorisés:

- lucarne à bâtière, soit à 2 pentes, avec une ouverture surmontée d'un fronton, la baie correspondant à l'ouverture aura une dimension maximale de : largeur 0,80 m / hauteur 1,00 m
- lucarne en chien assis, soit à 1 seule pente dans le prolongement de la partie haute de la toiture (terrasson) la dimension maximale de la baie sera également de : largeur 0,80 m / hauteur 1,00 m



Quelle que soit la forme de la toiture, les doubles lucarnes sont interdites.

### C.2.2.2 Les châssis rampants

Les châssis rampants doivent toujours être de dimension réduite par rapport à la toiture.

Ils sont autorisés dans les types de toitures à pente continue et à pente brisée, à condition dans cette dernière qu'ils se situent dans la partie haute de la toiture (terrasson).

#### Dimensions

Les châssis-rampants ne pourront pas dépasser une hauteur maximale 1,50 m et ils doivent avoir une dominance verticale, être parallèle à la surface du pan de toiture et être axés aux ouvertures en façade principale.

Pour la toiture sur la façade principale orientée vers le domaine public, respectivement la voie desservante, le rapport entre les ouvertures ainsi réalisées et la surface du pan de la toiture dans lequel ils se situent, ne pourra excéder 15 %.

## Art.C.3 Les baies dans les annexes habitables et les dépendances

Sous réserve que les nouvelles baies murales rajoutées s'intègrent en parfaite harmonie dans la caractéristique de la façade existante, qu'une symétrie des ouvertures soit créée ainsi que la caractéristique de la dépendance par rapport à la construction principale soit gardée, une combinaison entre les 4 options suivantes est possible pour les baies murales:

- 1) maintenir les baies murales existantes ;
- 2) créer les baies murales conformément à l'article C.3.1 ;
- 3) reprendre les emplacements et dimensions des baies murales de la construction principale adjacente (même ensemble);
- 4) créer les baies murales conformément aux prescriptions de l'article C.2.1.

### C.3.1 Les baies murales

#### uniquement constructions existantes

#### C.3.1.1 Emplacements

##### Murs de façade principale

Les baies à conserver ou à reproduire doivent présenter les emplacements suivants :

##### Niveau du rez-de-chaussée

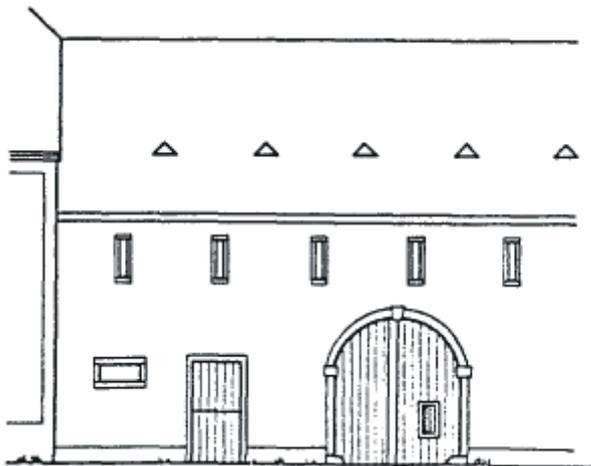
- porte charretière à double battant : elle occupera de préférence une position centrale, mais la position latérale est autorisée. La porte charretière à double battant peut être utilisée comme porte de garage. La porte de garage doit être exécutée de façon à ce que l'optique de la porte charretière persiste. Toutes les solutions techniques sont admissibles.
- porte à simple battant : elle occupera toujours une position latérale.

##### Niveau d'étage

- ouvertures de type « meurtrière » : elles seront toujours disposées symétriquement par rapport aux éléments centraux de la façade.

##### Tout niveau

- les fenêtres de nombre pair seront situées symétriquement par rapport aux éléments centraux de la façade.



##### Murs pignons

Les murs pignons sont à traiter de la même façon que les murs pignons des constructions principales.

#### C.3.1.2 Dimensions

Les éléments existants peuvent être renouvelés dans les mêmes dimensions.

Les éléments modifiés ou rajoutés doivent présenter les dimensions suivantes :

##### porte charretière à double battant

- hauteur maximale: 3,50 m
- largeur maximale: 5,00 m

### porte d'étable à simple battant

- hauteur maximale: 2,40 m
- largeur maximale: 1,20 m

### fenêtres

- Les fenêtres seront de forme rectangulaire.
- Elles seront positionnées horizontalement au rez-de-chaussée et verticalement à l'étage.
- Les rapports largeur/hauteur seront de 1 à 2 minimum et 2 à 3 maximum.
- La largeur minimale sera de 0,40 m.
- La hauteur maximale sera de 0,90 m.

### ouvertures de type 'meurtrière'

- Le rapport largeur/hauteur pourra varier de 1 à 3 jusqu'à 1 à 9.

#### **C.3.1.3 Encadrement de baies**

Un encadrement simple conforme aux prescriptions de l'art. B.3.1 c) sera obligatoire.

L'encadrement des ouvertures de type « meurtrière » pourra être complété par un meneau vertical, donnant ainsi l'illusion d'une double meurtrière.

Des jours à encadrement décoratif de type « trèfle », « rose » ou autres seront également autorisés.

Les encadrements des portes charretières pourront être soulignés par des motifs décoratifs à hauteur des sommiers et par des chasse-roues au niveau du sol.

#### **C.3.1.4 Eléments de protection**

Les prescriptions de l'article C.2.1.4 sont applicables.

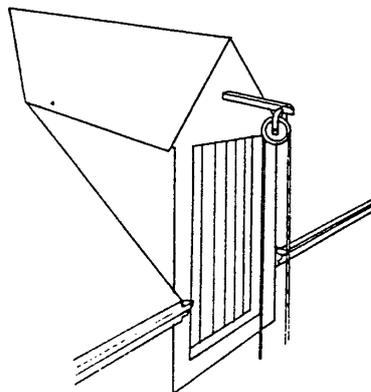
#### **C.3.1.5 Eléments d'occultation**

Les prescriptions de l'article C.2.1.5 sont applicables.

### **C.3.2 Les baies dans la toiture**

Les prescriptions de l'article C.2.2 concernant les toitures à pente continue, sont applicables.

Les lucarnes dont le pignon se situe en prolongement du mur de façade sont autorisées.



## Art.C.4 Les façades

a) Toute opération de ravalement de façade devra faire l'objet d'une déclaration.

b) L'enduit

- Toutes les façades seront enduites d'un mortier de ciment ou de chaux grasse, taloché.
- Les couleurs et matériaux des revêtements de façades doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins existants.
- Les pierres taillées et appareillées pourront être laissées apparentes, à savoir les chaînages, arcs, encadrements de fenêtre ou similaires.
- Les matériaux d'imitation en simili et repiqués devront obligatoirement s'intégrer dans l'aspect du reste de la façade.

c) La modénature

- Ce sont tous les éléments d'ornementation fonctionnelle qui sont intégrés dans la façade et qui seront obligatoirement conservés et restaurés: corniches, bandeaux, encadrements de baies, appuis de fenêtres, linteaux ou similaires.
- Les éléments tels que les harpes latérales et le soubassement doivent être de forme simple et régulière. Ils seront en pierre ou tout autre matériau, pouvant être peint.

d) Les percements.

Les dispositions des articles C.2 et C.3 concernant les baies sont applicables.

e) Les occultations.

Les dispositions des articles C.2 et C.3 concernant les occultations sont applicables.

f) Véranda, verrière, balcons.

Les véranda, verrière et/ou balcon sont seulement autorisées sur les façades arrières des constructions principales.

## Art.C.5 L'aménagement de vitrines de magasins.

Les vitrines seront aménagées selon les prescriptions suivantes :

a) Le percement.

- Il devra respecter le rythme de la façade, et ne doit pas être trop large.



- Le percement sera interrompu par des meneaux à intervalles proches qui n'excéderont pas la largeur de la baie d'entrée principale.

## b) La devanture.

- Elle ne devra pas constituer un élément supplémentaire par rapport à ceux qui composent la façade. Les matériaux non-traditionnels, tels que l'acier inoxydable, le marbre, le verre fumé, le grès émaillé, l'aluminium, ou similaires sont interdits.
- Elle sera du même coloris que celui de la façade, soit de certains éléments de celle-ci, tels volets, menuiseries.
- Les auvents sont interdits.
- Les rideaux de fermeture extérieurs sont interdits.

## c) Les enseignes.

- Elles définissent l'appellation du magasin et les produits qui y sont vendus.
- Les enseignes en plastique ou matière artificielle sont interdites.
- Elles doivent être implantées sur le bandeau défini par le haut de la vitrine et la corniche de l'appui du premier étage.
- Leurs dimensions seront conformes à la réglementation (conformément au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites).

## d) Les éclairages extérieurs.

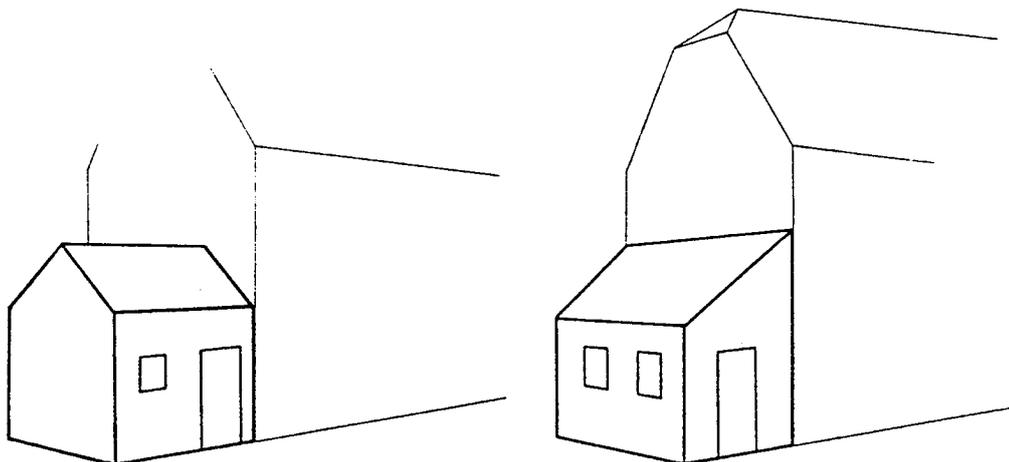
- Ils seront discrets, et non-éblouissants, de type appliques incandescentes ou lanternes placées sur la façade.

**Art.C.6 Agrandissement de bâtiments existants.**

Tout agrandissement d'un bâtiment existant devra respecter l'ensemble des prescriptions concernant les nouveaux bâtiments, du présent règlement.

Exemples types d'adjonction de dépendances :

- dépendances d'un seul niveau réalisées en pignon.



- annexes habitables et dépendances sur deux niveaux avec raccordement toitures.

La corniche respectivement le faitage de l'annexe habitable ou de la dépendance doit toujours être min. 0,50 m plus bas que la corniche respectivement le faitage de la construction principale.

## Annexe I : Terminologie

### 1. Accord écrit entre voisins

- a) Acte privé rendu obligatoire, par le présent règlement pour certaines autorisations de bâtir, signé par deux ou plusieurs personnes et qui, s'il est suivi d'effets, est à considérer comme servitude et à traiter en tant que telle. Copie de ces accords est à joindre aux demandes y relatives.
- b) L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord, les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.
- c) L'accord écrit entre voisins concernant les marges de reculement latéral et postérieur de l'article A.1.1.3 g) doit être soumis à l'aide d'un formulaire mis à disposition par l'administration communale.

### 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

On entend par alignement de voirie la limite entre le domaine public, respectivement la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### 4. Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### 5. Annexe habitable

Les annexes habitables sont seulement autorisées à l'intérieur du secteur protégé « environnement construit ».

On entend par annexe habitable une dépendance accolée à une construction principale (ancienne étable ou grange), qui est soumise à un changement d'affectation en vue de servir au logement de personnes ou toute autre activité compatible à la zone urbanisée dont elle se trouve et dont le but est de garder le caractère cohérent de l'ancien ensemble construit de la ferme.

### 6. Auvent

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

### 7. Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 m.

### 8. Balcon

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

### 9. Car-port

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

**10. Châssis rampant**

Ouverture dans le plan de la pente de la toiture comportant une fenêtre.

**11. Clôture**

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

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

**12. Comble**

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

**13. Construction**

On entend par construction tout assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérent au sol, les critères pour déterminer l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

**14. Construction principale**

Sert à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle et aux administrations publiques. La construction principale est implantée et construite conformément aux dispositions du présent règlement.

**15. Construction légère**

On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.

**16. Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**17. Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages, les car-ports, les serres, les volières, les piscines, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois etc.).

**18. Dimensions des ouvertures**

Pour les largeurs et hauteurs des ouvertures et baies dans la façade, les dimensions intérieures / mesures libres (« Lichtes Mass ») sont à considérer.

**19. Etage en retrait**

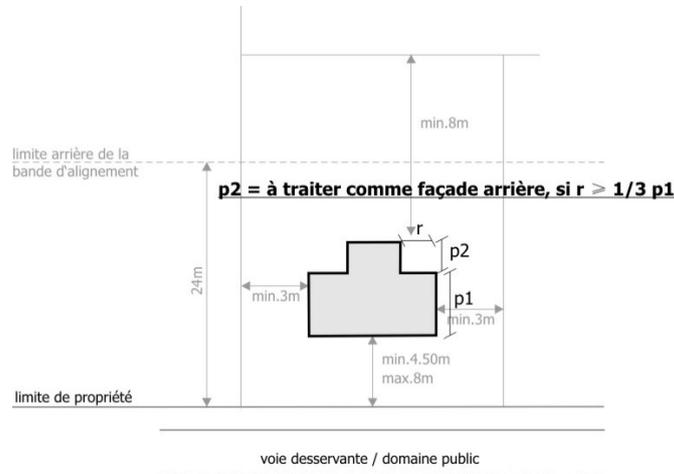
On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**20. Façade principale**

Pour les constructions qui se trouvent dans le secteur protégé « environnement construit » (règles du chapitre C), on entend par façade principale, la façade avant ou latérale qui comporte l'entrée principale.

## 21. Façade latérale et postérieure

Pour les constructions qui se trouvent dans le secteur protégé « environnement construit » (règles du chapitre C), du côté arrière d'une construction principale, la partie latérale de la construction qui est en retrait par rapport à la façade latérale principale du côté avant ( $p_2$ ), est à traiter comme une façade arrière, si le retrait ( $r$ )  $\geq 1/3$  de la profondeur de la façade latérale principale du côté avant ( $p_1$ ).



## 22. Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

## 23. Fronton

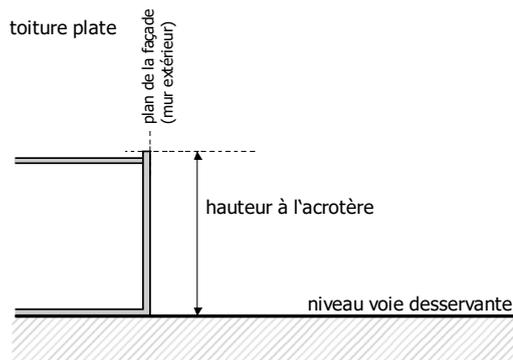
Couronnement d'une façade ou d'un avant-corps de forme triangulaire ou arquée, plus large que haut.

## 24. Hauteur à la corniche

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

## 25. Hauteur à l'acrotère

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. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

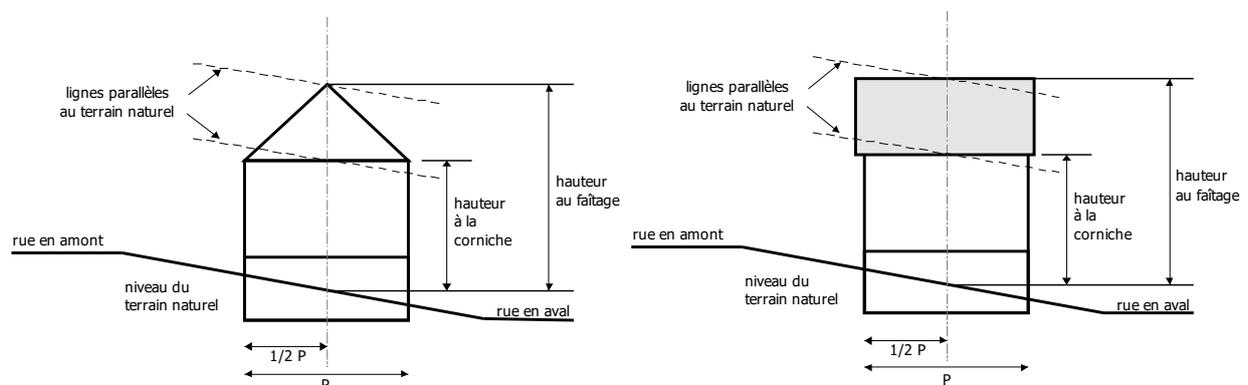


## 26. Hauteur du socle / du seuil d'entrée

On entend par hauteur du socle ou seuil d'entrée la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

## 27. Hauteurs des constructions bâties dans un terrain en forte pente

Pour les constructions principales bâties dans un terrain en forte pente, supérieur à 15%, les hauteurs à la corniche et au faitage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel et mesuré à partir de la limite avec la voie desservante et la bande d'alignement doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer.



## 28. Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

## 29. Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

## 30. Logement

On entend par logement l'unité de résidence destinée 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.

**31. 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.

**32. Loggia**

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

**33. Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**34. Lucarne**

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres.

**35. Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**36. Maison en bande**

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

**37. Maison jumelée**

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

**38. Maison plurifamiliale**

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

**39. Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**40. Marges de reculement**

Elles déterminent des espaces entre les limites séparatrices et la construction.

**41. Niveau naturel du terrain**

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

**42. Nombre d'étages**

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

**43. Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le 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.

**44. Niveau plein**

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

#### 45. Parcelle

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

#### 46. Place à bâtir / terrain constructible

Terrain viabilisé, c'est-à-dire desservi par une voie existante qui est équipée, au minimum, des infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité suffisantes, et se trouvant englobé dans une zone constructible.

#### 47. Profondeur de construction

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

#### 48. Surface constructible

Elle représente la surface maximale théorique à construire dans une parcelle donnée après avoir respecté les conditions suivantes :

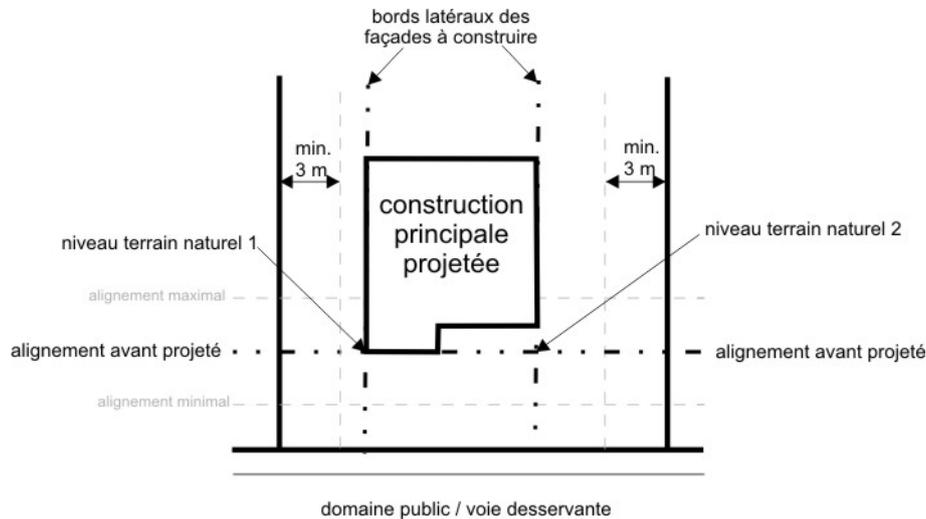
- la bande de construction.
- les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

#### 49. Surface de la parcelle

La parcelle est le terrain constituant une unité cadastrale. La surface de la parcelle à prendre en considération est celle contenue dans le périmètre de la zone.

#### 50. Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les bords latéraux des façades à construire et de l'alignement avant de la construction principale projetée.



#### 51. Terrasse

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

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

**52. Voie desservante**

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

**53. Voie publique**

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

**54. Unité**

On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce ou autres.

**55. Voies existantes**

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes, les voies de l'État ou de la commune ou les parties de ces voies, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, et qui ont été spécialement consolidées et équipées au minimum par les infrastructures en eau, canalisation d'égout et électricité de capacité et qualité satisfaisante.

**56. Zone non aedificandi**

Zone où aucune construction ne doit être édifiée.

## Annexe II : Plans de repérage

La délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » se trouve sur les plans suivants (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) :

- Plan de repérage 1 a            Christnach            échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 1 b            Christnach            échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 2            Haller                échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 3            Mullerthal            échelle 1/5000 Fonds : PCN
- Plan de repérage 4            Waldbillig            échelle 1/5000 Fonds : PCN