

décembre 2017

## Plans d'aménagement particulier « quartier existant »



- PAP « QE – espace résidentiel »
- PAP « QE – espace villageois »
- PAP « QE – zone d'équipements »
- PAP « QE – loisirs »
- PAP « QE – zone d'activités économiques, commerciales et spéciales »

Modifié selon l'avis de la Cellule d'évaluation en date du 15 septembre 2017, ref. 18014/57C, 57C/006/2017

Modifié selon réclamations



**Table des matières**

<b>A.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
art. 1	.....	9
art. 2	Structure du présent règlement .....	9
art. 3	Portée du présent règlement .....	9
<b>B.</b>	<b>REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL » - [QE_ER] .....</b>	<b>10</b>
art. 4	Champ d'application .....	10
art. 5	Type des constructions.....	10
art. 6	Nombre d'unités de logement .....	10
art. 7	Disposition des constructions .....	10
art. 8	Gabarit des constructions .....	11
art. 9	Toitures.....	12
art. 10	Constructions en sous-sol .....	12
art. 11	Garage et carport .....	12
art. 12	Autres dépendances (remises et abris de jardin) .....	13
art. 13	Éléments en saillie .....	13
art. 14	Matériaux et teintes des constructions .....	13
art. 15	Aménagement des espaces libres .....	14
<b>C.</b>	<b>REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS » - [QE_EV] .....</b>	<b>15</b>
art. 16	Champ d'application .....	15
art. 17	Type des constructions.....	15
art. 18	Nombre d'unités de logement.....	15
art. 19	Disposition des constructions .....	15
art. 20	Gabarit des constructions .....	16
art. 21	Toitures.....	17
art. 22	Constructions à usage agricole.....	18
art. 23	Constructions en sous-sol .....	18
art. 24	Garages et carports.....	18
art. 25	Autres dépendances .....	19
art. 26	Éléments en saillie .....	19
art. 27	Matériaux et teintes des constructions .....	20
art. 28	Aménagement des espaces libres .....	20

<b>D. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'EQUIPEMENTS » - [QE_E]</b>	<b>23</b>
art. 29 Champ d'application	23
art. 30 Type des constructions	23
art. 31 Disposition et gabarit des constructions	23
art. 32 Toitures	23
art. 33 Matériaux et teintes	23
art. 34 Aménagement des espaces libres	23
<b>E. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT - LOISIRS »- [QE_R]</b>	<b>25</b>
art. 35 Champ d'application	25
art. 36 Type des constructions	25
art. 37 Disposition des constructions	25
art. 38 Gabarit des constructions	25
art. 39 Constructions en sous-sol	26
art. 40 Corniches, rives de toiture, auvents et marquises	26
art. 41 Matériaux et teintes	26
<b>F. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET SPECIALES » - [QE_ECO]</b>	<b>27</b>
art. 42 Champ d'application	27
art. 43 Type des constructions et installations	27
art. 44 Disposition des constructions et installations	27
art. 45 Gabarit des constructions	27
art. 46 Toitures	28
art. 47 Constructions en sous-sol	28
art. 48 Matériaux et teintes des constructions	28
art. 49 Aménagement des espaces libres	29
<b>G. REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »</b>	<b>30</b>
art. 50 Secteur protégé de type environnement construit	30
art. 51 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments	33
art. 52 Eléments en retrait ou en saillie	33
art. 53 Superstructures et infrastructures techniques	34
art. 54 Déblais et remblais	34
art. 55 Murs et clôtures	34
art. 56 Stationnement	35
art. 57 Angles de rue	35
art. 58 Reculs sur limites parcellaires obliques	36
art. 59 Terrain à forte pente	36

art. 60	Dispositions transitoires et dérogatoires .....	37
<b>H.</b>	<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>38</b>



## INTRODUCTION

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

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont établis en application de la loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal d'Erpeldange-sur-Sûre comprennent une partie écrite et une partie graphique.





**PARTIE ECRITE**



## A. Dispositions générales

### art. 1

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

Conformément à l'article 4 (2) du règlement grand-ducal 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, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit par ailleurs « *tenir compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier* ».

### art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de trois titres *entièrement* applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre G : Règles applicables à tout PAP « quartier existant »,
- le titre H : Définitions,

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

- le titre B : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [QE\_ER],
- le titre C : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE\_EV],
- le titre D : Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'équipements » - [QE\_E],
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant - loisirs »- [QE\_R],
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques, commerciales et spéciales » - [QE\_ECO].

Les délimitations des différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122412-01 à 03 – *PAP « quartier existant »*, hors texte).

### art. 3 Portée du présent règlement

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

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

Le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol définis par le plan d'aménagement général sont précisés par les présents plans d'aménagement particulier.

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

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux d'application prévalent.

## **B. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [QE\_ER]**

### **art. 4 Champ d'application**

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » concerne des fonds situés dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre et Ingeldorf, classés au plan d'aménagement général en « zone d'habitation 1 » et en « zone de jardins familiaux ».

Il est subdivisé comme suit :

- PAP QE-ERh, relatif à la zone HAB-1
- PAP QE-ERj, relatif à la zone JAR

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122412-01 à 03 – PAP « *quartier existant* », hors texte).

### **art. 5 Type des constructions**

---

Le « quartier existant – espace résidentiel » est destiné à la construction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension de maisons d'habitation isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois unités ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires. Les habitations sont de type unifamilial ou, au maximum, de type unifamilial avec logement intégré. Les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

### **art. 6 Nombre d'unités de logement**

---

Le nombre d'unités de logement est limité à **1 (un)** par bâtiment, soit à une maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec logement intégré.

### **art. 7 Disposition des constructions**

---

#### **a. Implantation**

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

Les constructions en seconde position sont interdites à l'exception des dépendances telles qu'admises à l'**art. 12** ci-après.

#### **b. Reculs sur limites de propriété**

##### **1. Recul antérieur :**

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 6m et 8m**.

##### **2. Recul latéral :**

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

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

### 3. Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété (limite cadastrale) doit être en tout point **égal ou supérieur à 8m**.

## art. 8 Gabarit des constructions

### a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.

Les combles aménageables peuvent être exploités au maximum à 80% par rapport à la surface brute du dernier niveau plein et sur maximum **1 (un)** niveau.

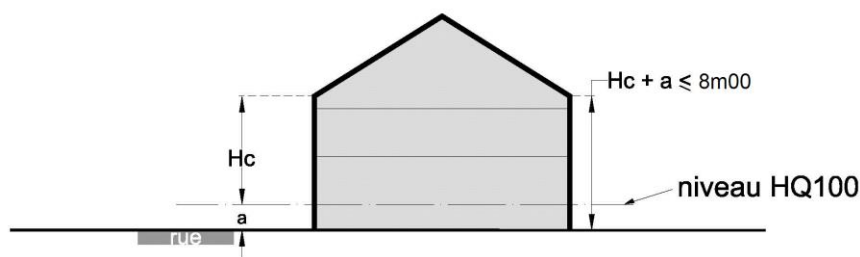
### b. Hauteur des constructions

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée à **7m00**.

La hauteur maximale au faîte est fixée à **12m50**.

En dérogation à ce qui précède, des dispositions spécifiques peuvent être prises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments érigés en zone inondable, une augmentation des hauteurs maximales égale à la différence entre le niveau du terrain naturel et la cote HQ100 est admise sans toutefois être supérieure à **1m**.



- Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être autorisée conformément aux prescriptions de l'**art. 59**.

### c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est limitée à **13m**.

- Pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de **16m** est admise sur au maximum un niveau hors sol sous réserve qu'il soit en contact direct avec le sol.

### d. Largeur des constructions

Les maisons isolées doivent avoir une **largeur minimale de 7m50**.

Les maisons jumelées ainsi que les maisons groupées en bande doivent avoir une **largeur minimale de 7m00**.

## **art. 9 Toitures**

---

### **a. Forme des toitures**

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes :

- les toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre **28° et 42°** ;
- les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à **15°**) pour :
  - les constructions isolées ;
  - les constructions jumelées ou en bande, pour autant que toutes les constructions de l'ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente ;
  - la partie de la construction dépassant la profondeur de 13m.

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

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

### **b. Ouvertures en toiture**

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- lucarne à croupe, dite capucine,
- lucarne-pignon,
- lucarne rampante,
- lucarne en trapèze,
- lucarne à jouées galbées.

Les lucarnes jumelées sont interdites.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente sont interdites.

Les lucarnes doivent être placées à au minimum **0m50** en recul sur l'alignement de la façade et à au minimum **1m** en recul des rives, arêtes et noues de toiture.

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

La largeur de chaque lucarne est limitée à maximum **2m00**.

La largeur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié (**1/2**) de la longueur façade.

## **art. 10 Constructions en sous-sol**

---

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans les limites d'emprise maximale définies pour les constructions hors sol.

Le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol doit être couvert d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse dans le respect des reculs sur limite prescrits.

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

## **art. 11 Garage et carport**

---

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

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

- la limite arrière du garage ou carport ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
- les deux garages ou carports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux.

La hauteur hors tout des garages et carports est de maximum **3m50**.

La toiture des garages et carports peut être végétalisée.

## **art. 12          Autres dépendances (remises et abris de jardin)**

Les autres dépendances ne peuvent servir à un usage d'habitation ou de garage. Leur emprise au sol maximale cumulée est de **12m<sup>2</sup>**.

Exceptionnellement, pour les besoins d'une activité professionnelle reconnue les dépendances peuvent constituer des pièces telles que des bureaux ou des ateliers de bricolage. Dans ce cas, il est en outre admis d'en augmenter l'emprise au sol cumulée jusqu'à maximum **30m<sup>2</sup>**.

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

Les dépendances respectent un recul minimum de **2m** sur la limite latérale et sur la limite postérieure de propriété. Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins et uniquement si l'emprise au sol maximale cumulée desdites dépendances est inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>.

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

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toiture sont inférieures à **18°**. Un débordement de la toiture de maximum **1m50** est autorisé pour l'aménagement d'auvents sur maximum 2 façades.

## **art. 13          Eléments en saillie**

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux plans des façades est limitée à **0,50m**, égout de toiture non compris.

Les saillies et avant-corps doivent respecter les reculs réglementaires.

La saillie des auvents fixes et marquises est de maximum **1m50**.

## **art. 14          Matériaux et teintes des constructions**

### **a. Façades**

Les couleurs doivent être choisies sur base d'un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé ou similaire au présent document (**cf. annexe 1**).

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

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

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

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

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

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

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

#### **b. Toitures**

A l'exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées, un seul matériau sombre et mat est admis pour l'ensemble de la construction principale.

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

#### **c. Murs et clôtures**

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné.

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

### **art. 15 Aménagement des espaces libres**

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

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

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

Les piscines non couvertes lorsqu'elles sont autorisées à l'arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale maximale de **30m<sup>2</sup>** et une distance de **3m min** par rapport aux limites de propriété.

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

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

Au **minimum 20%** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.



## C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » - [QE\_EV]

### art. 16 Champ d'application

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » concerne des fonds situés dans les localités de Burden, Erpeldange-sur-Sûre et Ingeldorf, classés au plan d'aménagement général en « zone mixte villageoise », en « zone mixte rurale », en « zone d'habitation 1 », ainsi qu'en « zone de jardins familiaux ».

Il est subdivisé comme suit :

- PAP QE-EVv, relatif à la zone MIX-v
- PAP QE-EVr, relatif à la zone MIX-r
- PAP QE-EVh, relatif à la zone HAB-1
- PAP QE-EVj, relatif à la zone JAR

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique (cf. plans E122412-01 à 03 – PAP « quartier existant », hors texte).

### art. 17 Type des constructions

---

Le « quartier existant – espace villageois » est réservé aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

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

Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans le PAP QE-EVr, soit les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale. Les constructions existantes au sein des autres PAPs-QE-EV gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont applicables ni aux constructions à usage agricole, ni aux dépendances. Un article spécifique est défini pour chacun de ces types de construction.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

### art. 18 Nombre d'unités de logement

---

Le nombre d'unités de logement est limité à **4 (quatre)** par bâtiment, à l'exception de la Porte des Ardennes à Erpeldange-sur-Sûre où il est admis jusqu'à **8 (huit)** unités de logement par bâtiment.

### art. 19 Disposition des constructions

---

#### a. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d'une profondeur de **maximum 40m** mesurée à partir de l'alignement de voirie.

Les constructions en seconde position sont interdites sauf s'il s'agit :

- de constructions à usage agricole,
- de constructions à usage professionnel,
- de dépendances telles qu'admises à l'**art. 25** ci-après,
- de la rénovation, de la transformation ou de la reconstruction d'immeubles existants en seconde position, pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

#### **b. Alignement des constructions**

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins :

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles sur terrains adjacents sans pour autant dépasser un recul avant de maximum 6m,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

#### **c. Reculs sur limites de propriété**

##### **1. Recul antérieur :**

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 6m et 8 m** du domaine public.

##### **2. Recul latéral :**

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

##### **3. Recul postérieur :**

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 6m**.

---

#### **art. 20      Gabarit des constructions**

---

##### **a. Niveaux**

Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.

Les combles peuvent être aménagés sur maximum **1 (un)** niveau et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein.

##### **b. Hauteur des constructions**

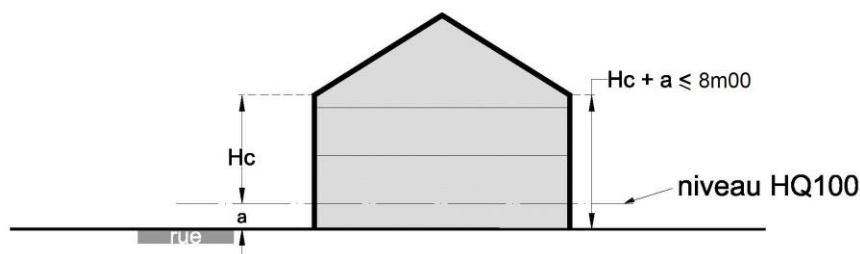
La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est limitée à **7m00**.

La hauteur maximale au faîte est limitée à **12m50**.

En dérogation à ce qui précède, des dispositions spécifiques peuvent être prises dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments érigés le long de la Porte des Ardennes, les hauteurs des constructions sont fixées comme suit :
  - La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est limitée à 8m50
  - La hauteur maximale au faîte est fixée à 14m

- Pour les bâtiments érigés en zone inondable, une augmentation des hauteurs maximales égale à la différence entre le niveau du terrain naturel et la cote HQ100 est admise sans toutefois être supérieure à **1m**.



- Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être autorisée conformément aux prescriptions de l'**art. 59**.

Dans tous les cas, la différence entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte doit rester inférieure à la hauteur à la corniche ( $h_f - h_c < h_c$ ).

#### c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est limitée à **13m** au maximum.

Pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une augmentation de la profondeur maximale est admise sur au maximum un niveau hors sol sous réserve qu'il soit en contact direct avec le sol et sans toutefois dépasser une profondeur totale de **16m**.

#### d. Largeur des constructions

Toute construction doit avoir une largeur minimale de **7m**.

La largeur maximale cumulée des constructions est de **40m** pour un maximum de **5 unités de logement**.

### art. 21 Toitures

#### a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre **33° et 42°**.

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

- pour des parties de bâtiments sur au plus 30% de la surface d'emprise au sol des constructions ;
- sur la partie de construction dépassant la profondeur de 13m.

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

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

#### b. Ouvertures en toiture

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture,

- lucarne à toiture plate,
- lucarne à deux pans, dite jacobine,
- lucarne à croupe, dite capucine
- lucarne-pignon,
- lucarne rampante,
- lucarne en trapèze,
- lucarne à jouées galbées.

Les lucarnes jumelées sont interdites.

Les lucarnes doivent être placées à **0m50** en recul sur l'alignement de la façade et à au minimum **1m** en recul des rives, arêtes et noues de toiture.

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

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

La largeur cumulée de toutes les lucarnes est inférieure à la moitié (**1/2**) de la longueur façade.

---

#### **art. 22            Constructions à usage agricole**

---

Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans le PAP QE-EVr, soit les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale. Les constructions existantes au sein des autres PAPs-QE-EV gardent leur droit acquis.

Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à **5m**.

La hauteur au faîte des constructions est limitée à maximum **10m**.

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

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, les pentes de toiture devant être comprises entre **15° et 25°**.

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

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

Les constructions à usage agricole exclusif dont la profondeur excède **15m** et/ou dont la longueur excède **25m** sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins **65%** de leurs façades.

---

#### **art. 23            Constructions en sous-sol**

---

Les constructions en sous-sol sont autorisées sans dépasser cependant l'emprise des constructions hors sol.

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

---

#### **art. 24            Garages et carports**

---

La construction de garages ou carports est autorisée sous réserve de respecter les reculs minima prescrits sur limites.

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

- la limite arrière du garage ou carport ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
- les deux garages ou carports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux.

La hauteur hors tout des garages et carports est de **maximum 3m50**.

La toiture des garages et carports peut être végétalisée.

## art. 25 Autres dépendances

L'emprise au sol maximale cumulée des dépendances est de **12m<sup>2</sup>**.

Exceptionnellement, pour les besoins d'une activité professionnelle reconnue, les dépendances peuvent constituer des pièces telles que des bureaux ou des ateliers de bricolages. Il est en outre admis d'en augmenter l'emprise au sol cumulée jusqu'à maximum **30m<sup>2</sup>**.

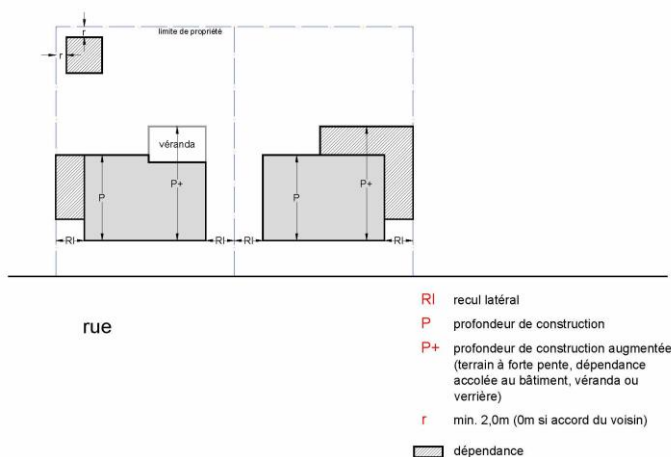
Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée maximale autorisée doit être respectée.

Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un recul minimum de **2m** sur la limite latérale et sur la limite postérieure de propriété. Ce recul peut être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins et uniquement si l'emprise au sol maximale cumulée desdites dépendances est inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>.

La hauteur hors tout des dépendances est limitée à **3m** mesurés par rapport au terrain naturel.

Les toitures des dépendances et abris de jardin peuvent être soit à double versant, soit à pente unique. Les pentes de toiture sont inférieures à **18°**. Un débordement de la toiture de maximum **1m50** est autorisé pour l'aménagement d'auvents sur maximum **2** façades.

Les matériaux et couleurs à utiliser sont définis à l'article art. 27.



## art. 26 Eléments en saillie

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

Les saillies et avant-corps doivent respecter les reculs réglementaires.

La saillie des auvents fixes et marquises est de maximum **1m50**.

---

## **art. 27 Matériaux et teintes des constructions**

---

### **a. Façades**

Les couleurs doivent être choisies sur base d'un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé ou similaire au présent document (**cf. annexe 1**).

A l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles, les façades en polychromie sont interdites.

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

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

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

- pour les projets d'extension ou de constructions de bâtiments sur 30% maximum de la surface totale des façades,
- pour les transformations de bâtiments non soumis à des mesures de protection sur 30% maximum de la surface totale des façades,
- pour les dépendances,
- pour les constructions à usage agricole.

Tout autre bardage est interdit.

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

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

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

### **b. Toitures**

A l'exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées, un seul matériau sombre et mat est admis pour l'ensemble de la construction principale.

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

### **c. Murs et clôtures**

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné.

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

---

## **art. 28 Aménagement des espaces libres**

---

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

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

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

Les piscines non couvertes lorsqu'elles sont autorisées à l'arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale maximale de **30m<sup>2</sup>** et une distance de **3m min** par rapport aux limites de propriété.

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

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

Au **minimum 20%** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.





## **D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'équipements » - [QE\_E]**

### **art. 29            Champ d'application**

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'équipements » concerne des fonds situés dans les localités de Burden, d'Erpeldange-sur-Sûre et d'Ingeldorf, classés au plan d'aménagement général en « zone de bâtiments et d'équipements publics » / **PAP QE-Ebep**, ainsi qu'en « zone de gares ferroviaires et routières » / **PAP QE-Egare**.

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

### **art. 30            Type des constructions**

---

Les quartiers existants « zone d'équipements » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires. Ils incluent les cimetières des trois localités de la commune. Les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

### **art. 31            Disposition et gabarit des constructions**

---

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m min**
- Hauteur hors tout : **15m max**
- Nombre de niveaux max : **4**

### **art. 32            Toitures**

---

Les bâtiments sont à couvrir soit :

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

### **art. 33            Matériaux et teintes**

---

A l'exception des bâtiments protégés, les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

### **art. 34            Aménagement des espaces libres**

---

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

Une surface équivalent au minimum à 1/10<sup>ème</sup> de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.

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

## E. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant - loisirs »- [QE\_R]

### art. 35 Champ d'application

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – loisirs » concerne des fonds situés dans les localités de Burden, d'Erpeldange-sur-Sûre et d'Ingeldorf, classés au plan d'aménagement général en « zone de sport et loisirs », soit de type [REC-1], soit de type [REC-2].

Il est subdivisé comme suit :

- PAP QE-R1, relatif à la zone REC-1
- PAP QE-R2, relatif à la zone REC-2

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

### art. 36 Type des constructions

---

Le quartier existant « loisirs » QE-R1 est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Le quartier existant « loisirs » QE-R2, est réservé aux constructions légères telles que les gloriottes, les serres ainsi que les petits équipements de loisirs. Les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

### art. 37 Disposition des constructions

---

#### a. Reculs sur limites de propriété

Le recul minimal de toute nouvelle construction est de **1m50** par rapport au domaine public et de **3m** par rapport aux autres limites de propriété.

#### b. Distance entre bâtiments

La distance entre deux bâtiments situés ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m** (dépendances non considérées).

### art. 38 Gabarit des constructions

---

#### a. Niveaux

Dans le QE-R1, le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.

#### b. Hauteur

- Dans le QE-R1:

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée à **8m**.

En dérogation aux définitions figurant sous le **titre H** du présent règlement, les hauteurs se mesurent par rapport au terrain attenant.

- Dans le QE-R2 :

La hauteur hors tout des constructions légères et installations est limitée en tout point à **4m**.

**c. Profondeur**

Dans le QE-R1, la profondeur des bâtiments est limitée à **14m**.

---

**art. 39            Constructions en sous-sol**

Les constructions en sous-sol autres que fondations et ouvrages techniques (viabilisation, assainissement) sont interdites.

---

**art. 40            Corniches, rives de toiture, auvents et marquises**

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

La saillie maximale des auvents est limitée à **2m50**.

---

**art. 41            Matériaux et teintes**

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

## **F. Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques, commerciales et spéciales » - [QE\_ECO]**

### **art. 42            Champ d'application**

---

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités économiques, commerciales et spéciales » concerne des fonds situés dans les localités d'Erpeldange-sur-Sûre et d'Ingeldorf, classés au plan d'aménagement général en « zone d'activités économiques » [ECO-c1], en « zone commerciale » [COM] et en « zone spéciale » [SPEC].

Il est subdivisé comme suit :

- PAP QE- ECOe, relatif à la zone ECO-c1,
- PAP QE-ECOc, relatif à la zone COM,
- PAP QE-ECOs, relatif à la zone SPEC.

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités économiques et commerciale » sont fixées en partie graphique.

### **art. 43            Type des constructions et installations**

---

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

Les PAP QE-ECOs incluent les stations-service.

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

### **art. 44            Disposition des constructions et installations**

---

#### **a. Implantation des constructions et installations**

Les constructions sont à planter à une distance minimale de **5m** par rapport aux limites de propriété. Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

#### **d. Distance entre constructions**

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

### **art. 45            Gabarit des constructions**

---

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

#### **a. Emprise au sol**

**50%** au maximum de la surface de la parcelle ou des parcelles concernées par le projet

#### **b. Hauteur hors tout, y inclus les superstructures**

- au maximum **13m** pour les PAP QE-ECOe et PAP QE-ECOc ;
- au maximum **6m** pour PAP QE-ECOs.

**c. Profondeur des constructions**

- au maximum **50m** pour les PAP QE-ECOe ;
- au maximum **100m** pour PAP QE-ECOc ;
- au maximum **20m** pour les PAP QE-ECOs.

**d. Nombre niveaux**

- maximum **3 (trois)**

**e. Taille du logement de service**

- maximum **140m<sup>2</sup>**

---

**art. 46 Toitures**

Sont admises les formes de toitures suivantes :

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

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

---

**art. 47 Constructions en sous-sol**

Les constructions en sous-sol sont autorisées.

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

---

**art. 48 Matériaux et teintes des constructions**

**a.** Les nouvelles façades, les façades des nouvelles constructions ainsi que des extensions de bâtiments existants sont :

- Soit couvertes d'un enduit dont la couleur doit être choisie sur base d'un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé ou similaire au présent document (cf. annexe 1) ;
- Soit recouvertes d'un bardage en bois à l'état naturel (sans peinture) ou traité sous pression, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur de 1m maximum qui peut être maçonné ou en béton ;  
Le bois utilisé pour les bardages est de préférence certifié FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes).
- Soit végétalisées (y compris façades jardin).

Exceptionnellement, le bourgmestre pourra autoriser l'utilisation de la couleur propre à l'enseigne d'une entreprise.

**b.** Les toitures sont de teinte grise à noire et mates. Les toitures végétales sont également admises.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné. L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) ou d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut

de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré) est imposé pour les murs de soutènement ou pour la rénovation de murs existants.

---

**art. 49            Aménagement des espaces libres**

---

- a.** Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, des jardins et plantations. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement.
- b.** Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, sans préjudice d'autres dispositions réglementaires, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.
- c.** Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un écran de verdure d'une largeur de **3m** et d'une hauteur de **2m** en bordure de la parcelle. En aucun cas le dépôt ne se fera dans la marge de reculement avant. Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt est obligatoire (clôture d'une hauteur minimum de **2m**).
- d.** Un plan d'aménagement des espaces libres doit obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

## G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

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

### art. 50      Secteur protégé de type environnement construit

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

Tous travaux de rénovation, réhabilitation et réaffectation sont en principe autorisés dans le secteur protégé de type environnement construit, sans préjudice de ce qui suit.

#### a. Gabarit des constructions

i. Nombre de niveaux :

Le nombre de niveaux pleins des bâtiments protégés doit être conservé.

Pour les autres bâtiments, y inclus les gabarits protégés et les nouvelles constructions, le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.

ii. Hauteurs :

Les hauteurs à la corniche et au faite des bâtiments et gabarits protégés doivent être conservées. Seul un rehaussement maximal de 0m50 est autorisé.

Les combles peuvent être aménagés sur maximum **1 (un)** niveau et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à **80%** de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les autres bâtiments y inclus les nouvelles constructions, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est limitée à 7m00 et la hauteur maximale au faite est limitée à 12m50.

#### b. Prescriptions spécifiques aux « bâtiments protégés »

Les éléments identifiés comme « bâtiments protégés » en partie graphique bénéficient d'une protection communale visant à assurer leur mise en valeur au sein du tissu urbain. Ils sont à sauvegarder et sont soumis au respect de règles spécifiques définies ci-après. Les mesures de protection se rapportent à tout élément architectural extérieur spécifique au(x) critère(s) de protection énoncé(s) pour chaque « bâtiment protégé » en partie écrite du plan d'aménagement général.

i. Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation, de réaffectation.

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

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments



s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant pas compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante.

- ii. Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'un « bâtiment protégé » est interdite, sauf :
  - lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant, notamment en réponse à des critères de performance énergétique ;
  - lorsqu'en cas d'une réaffectation du bâtiment, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.
- iii. La démolition d'un « bâtiment protégé » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants :
  - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable ;
  - pour des raisons de sécurité ;
  - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par un expert mandaté par toute autorité compétente.
- iv. Les gabarits originels doivent être respectés en cas d'intervention ou de reconstruction partielle sur un « bâtiment protégé » sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables. Seule une variation maximale du gabarit existant de **0m50** peut être autorisée par le bourgmestre.

#### **c. Prescriptions spécifiques relatives aux « gabarits protégés »**

Les « gabarits protégés » portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif.

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

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

Une marge maximale de **0m50** par rapport au gabarit existant est tolérée, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité générale) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées. Cette marge maximale est réduite à **0m10** pour les parties dépassant le gabarit existant qui se trouveraient en saillie sur le domaine public, sans préjudice cependant de toute autre réglementation applicable.

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

#### **d. Prescriptions spécifiques relatives aux « alignements protégés »**

Les « alignements protégés » constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils doivent à ce titre être conservés (façades existantes considérées).

Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, aux fins précisées ci-après, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation (organisation du bâti,

configuration de l'espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public :

- pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l'amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et piétonne;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

**e. Ensembles bâtis et constructions en seconde ligne :**

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

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

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

**f. Nombre de logements**

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

- pour toute nouvelle construction le nombre de logements est limité à **4 unités par bâtiment** ;
- en cas de réaffectation d'un bâtiment existant, le nombre de logements est également limité à **4 unités** par bâtiment et le nombre de logements total **pour un ensemble bâti** ne pourra pas dépasser **8 unités**.

**g. Retraits et saillies**

Pour toutes façades des bâtiments protégés ainsi que des autres bâtiments situés en secteur protégé communal de type « environnement construit » sont prévues les restrictions suivantes :

- les marquises et auvents fixes présentent une saillie maximale de **0m70** pour autant que la saillie surplombe le domaine privé ;
- les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de **1m20** ;
- les entrées en retrait ont une largeur maximale de **2m**, tout autre élément en retrait étant interdit ;
- les balcons et surfaces closes en saillie sont interdits.

**h. Ouvertures en toitures**

Seules sont autorisées en toiture les tabatières et les ouvertures dans le plan de la toiture sous réserve de ne pas dépasser 15 % de la surface de la toiture concernée.

Toute autre forme d'ouverture en toiture est interdite.

## **i. Matériaux et teintes**

- Le choix des matériaux et des textures de façade est conforme à ce qui est préconisé dans le présent règlement tout en devant être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles. Le choix des couleurs doit se référer à un nuancier de couleurs dans le système NCS spécifique aux bâtiments protégés tel que celui annexé ou similaire à la présente partie écrite (cf. annexe 2).
- Un seul matériau peut être mis en œuvre pour l'ensemble des toitures. Il est fait usage d'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé. Le zinc prépatiné de teinte gris foncé est également admissible.

## **art. 51 Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments**

Les prescriptions du présent article ne valent pas pour les secteurs protégés qui bénéficient de règles spécifiques reprises sous l'article art. 50.

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

- a. Le rehaussement d'une construction existante est admis sans obligation de respecter les reculs réglementaires sous réserve des contraintes cumulées suivantes :
  - être située à l'intérieur de la bande de construction
  - ne pas changer l'affectation,
  - ne pas dépasser la hauteur maximale réglementaire,
  - ne pas augmenter la surface d'emprise au sol de la construction existante.
- b. Dans le cadre d'une réaffectation, toute transformation, y compris l'extension du gabarit d'origine d'un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.
- c. La réaffectation par division verticale est à favoriser et doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de maximum **7m**.

La réaffectation d'un bâtiment en maison plurifamiliale n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables.

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

Le nombre de studios par maison plurifamiliale est limité à **1 (un)** pour **4 (quatre)** logements.
- d. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.

## **art. 52 Eléments en retrait ou en saillie**

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

De plus sont d'application les restrictions suivantes :

- les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public ; ils sont autorisés sur les façades latérales, avant et postérieure sous réserve de présenter une saillie maximale de 1m50 et une surface cumulée par logement de maximum 10m<sup>2</sup> ;
- les auvents et les claustras (pare-soleil, brises-vue) peuvent faire une saillie maximale de 0m70 par rapport au plan de façade,

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

---

#### **art. 53 Superstructures et infrastructures techniques**

---

##### **a. Superstructures**

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

##### **b. Antennes et récepteurs paraboliques**

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

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

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

##### **c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques**

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

---

#### **art. 54 Déblais et remblais**

---

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

---

#### **art. 55 Murs et clôtures**

---

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

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à **1m20** ;

- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à **2m**.

Des clôtures d'une hauteur supérieure à **1m20** peuvent par ailleurs être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

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

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

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

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de **0m80**. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de **1m20**.

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

- d.** La hauteur des **murs de soutènement** est limitée à **1m50**.

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

---

#### **art. 56            Stationnement**

Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

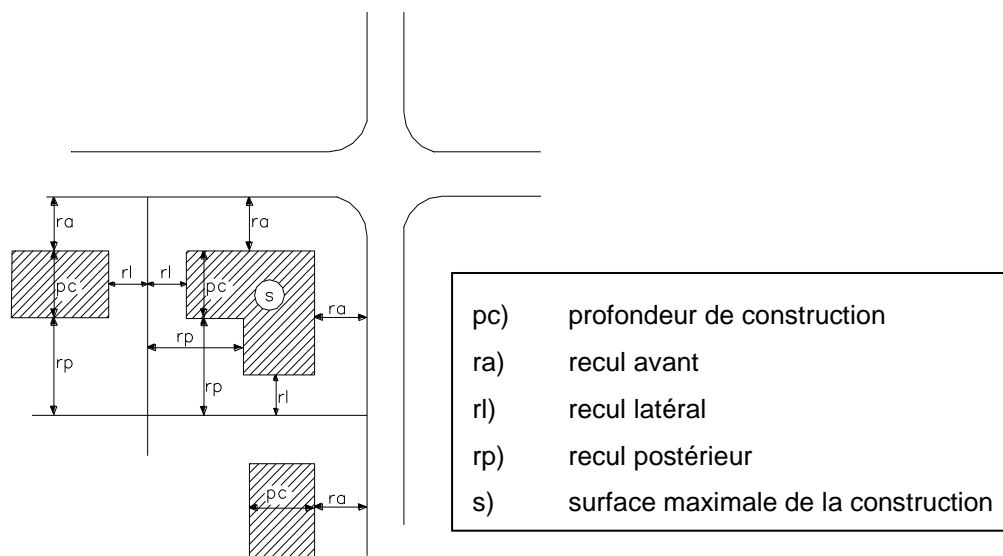
Cette mesure devient obligatoire pour tout emplacement de stationnement, y compris son accès, aménagé sur fonds privés situés en zone à risque d'inondation.

---

#### **art. 57            Angles de rue**

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

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



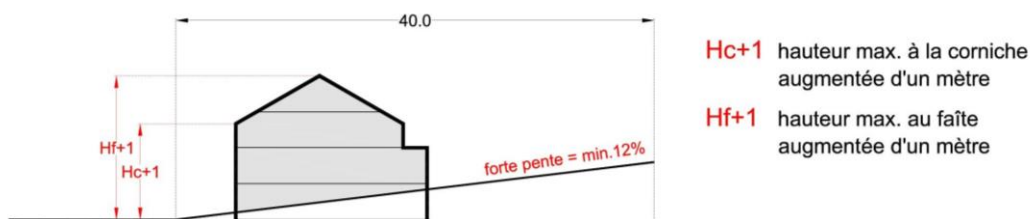
#### art. 58 Reculs sur limites parcellaires obliques

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

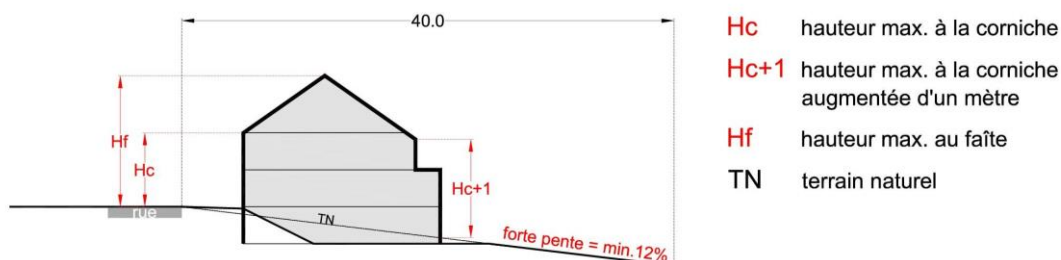
#### art. 59 Terrain à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

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



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



#### art. 60 Dispositions transitoires et dérogatoires

- Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement ;
- Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée ;
- A titre exceptionnel, les autorités communales peuvent accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses et de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul ;
- Pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés ;
- Afin de permettre l'isolation thermique extérieure d'une construction existante, une dérogation aux dispositions concernant les marges de reculement ainsi que les dimensions de ces constructions existantes peut être accordée. L'isolation extérieure ne peut en aucun cas empiéter sur le domaine public ;
- Pour toute autre raison d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité, ainsi que pour les constructions destinées aux bâtiments publics, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement ;
- Aucune dérogation n'est toutefois admise s'il s'avère que sont lésés des intérêts légitimes.

## H. Définitions

Au sens du présent règlement, est entendu par :

### 1. Accord écrit entre voisins

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

### 2. Alignement de voirie

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

### 3. Alignement obligatoire

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

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

### 4. Auvent

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

### 5. Avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

### 6. Avant-corps

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

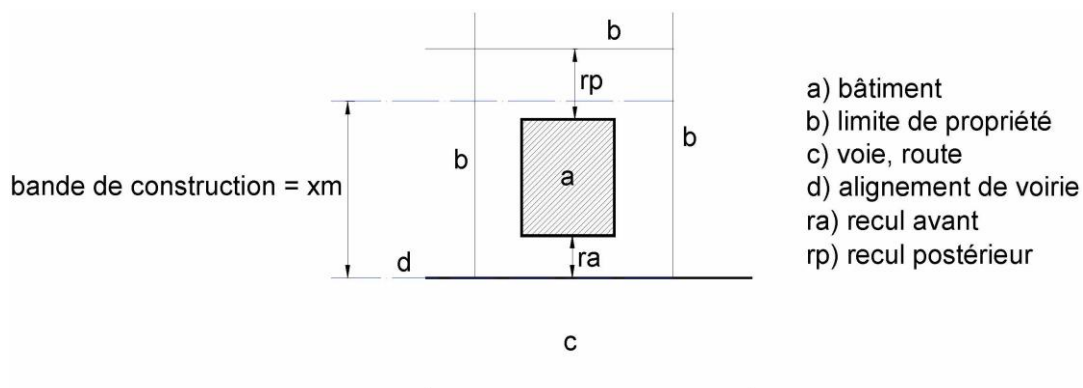
### 7. Balcon

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



## 8. Bande de construction

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



## 9. Clôture

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

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

## 10. Comble

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

## 11. Construction

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

## 12. Construction principale

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

## 13. Construction légère

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

## 14. Construction en sous-sol

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

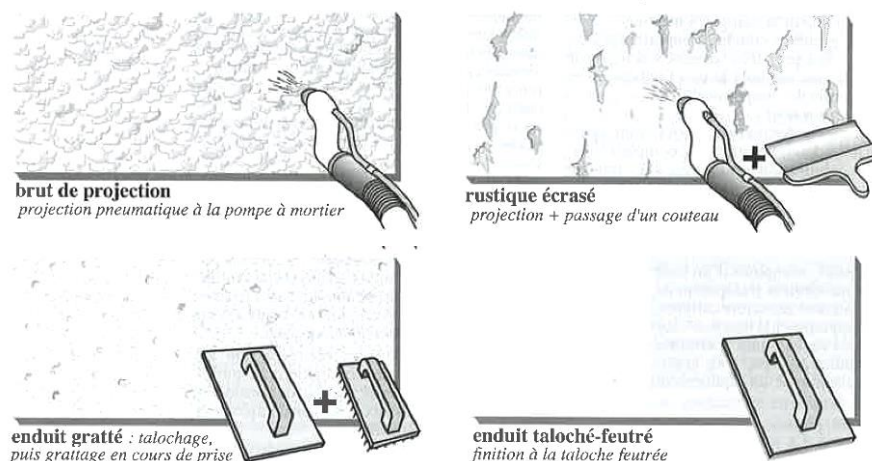
## 15. Décrochement de façade

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

## 16. Dépendance

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

## 17. Enduits de parement hydrauliques



Sources : DICOBAT, 7e édition

## 18. Ensemble bâti

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

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

## 19. Gabarit

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

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

## 20. Hauteur à la corniche

Différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.

## 21. Hauteur à l'acrotère

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.

## 22. Installation

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

## 23. Installation légère (mobilier urbain)

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

## 24. Logement

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

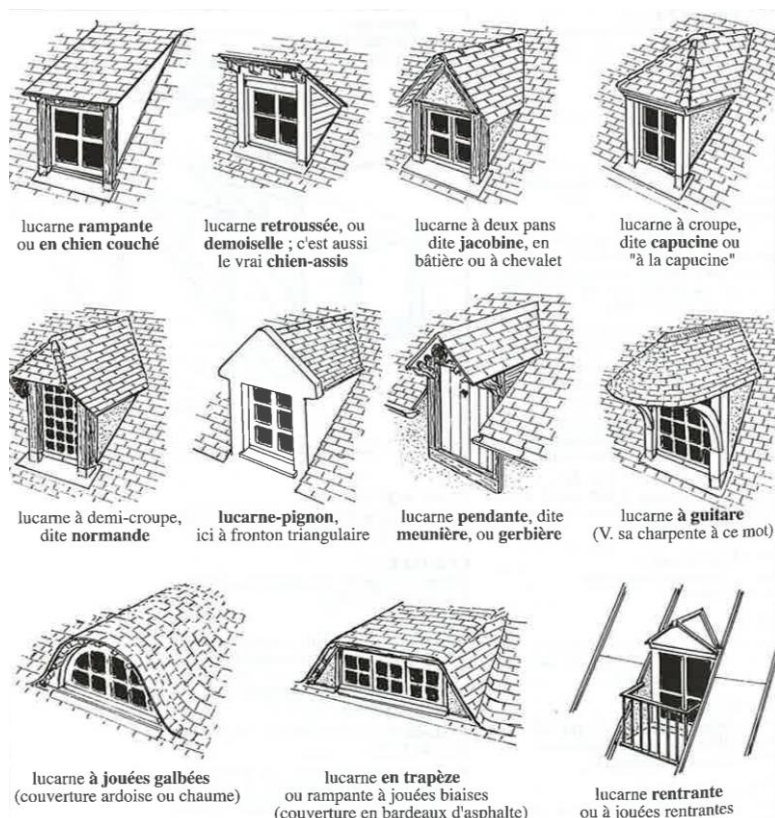
## 25. Logement intégré

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.

## 26. Loggia

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

## 27. Lucarnes



Sources : DICOBAT, 7e édition

## 28. Maison bi-familiale

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

### **29. Maison plurifamiliale**

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

### **30. Modénature**

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

### **31. Niveau plein**

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

### **32. Niveau souterrain ou niveau en sous-sol**

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

### **33. Nombre de niveaux**

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

### **34. Perméabilité**

Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

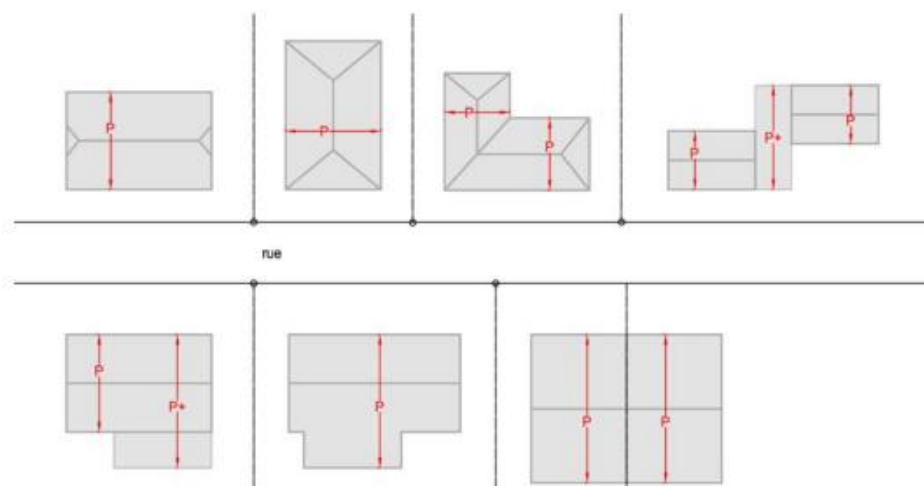
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

### **35. Profondeur de construction**

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

**P** = Profondeur de construction

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



### 36. Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

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

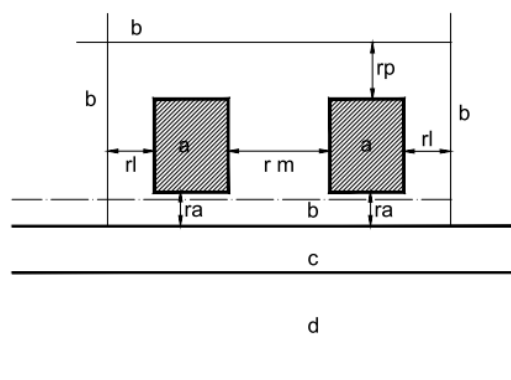
### 37. Reconstruction

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

### 38. Recul sur les limites de propriété

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

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



- a) bâtiment
- b) limite de propriété
- c) trottoir
- d) voie, route
- ra) marge de recul à l'avant du bâtiment
- rl) marge de recul latérale du bâtiment
- rp) marge de recul à l'arrière du bâtiment
- r m) distance entre bâtiments est égale à deux reculs latéraux ( rl )

### 39. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

#### **40. Rénovation**

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

#### **41. Restauration**

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

#### **42. Rive de toit**

Lignes latérales des pans de toiture.

#### **43. Saillie sur les alignements de façade**

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

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

#### **44. Salubrité**

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

#### **45. Studio**

Logement d'une surface habitable de min. **30 m<sup>2</sup>** et de max. **50 m<sup>2</sup>**.

#### **46. Surface d'emprise au sol**

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

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

#### **47. Surface hors œuvre**

Surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

#### **48. Surface non aménageable**

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

a. hauteur des locaux :

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

b. Affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 15 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**49. Terrain à forte pente**

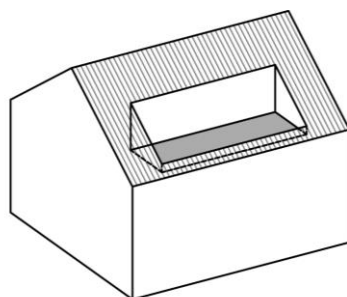
Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de **40m** de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas,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

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

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

**51. Terrasse ouverte en toiture**

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

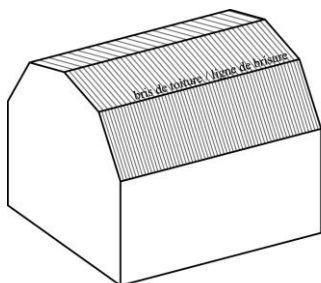


terrasse ouverte en toiture

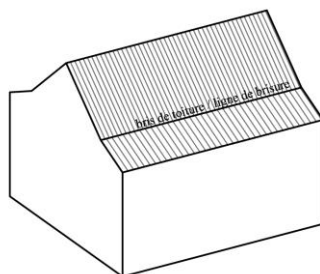


## 52. Toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

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



toiture brisée

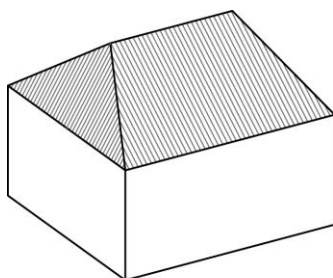


toiture brisée

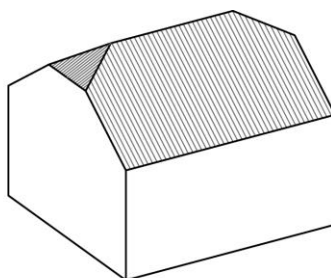
## 53. Toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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

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



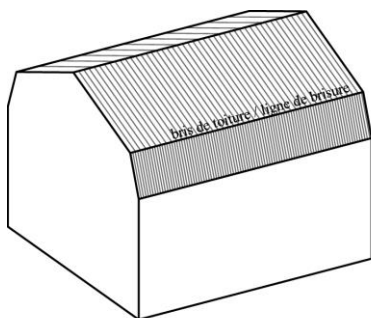
toiture à croupe



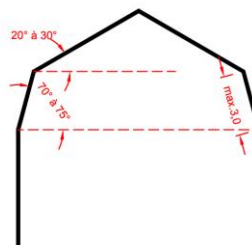
toiture à demi-croupe

## 54. Toiture à la Mansart

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



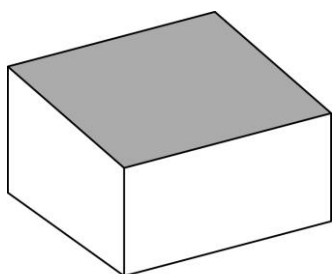
toiture à la Mansart





## 55. Toiture plate

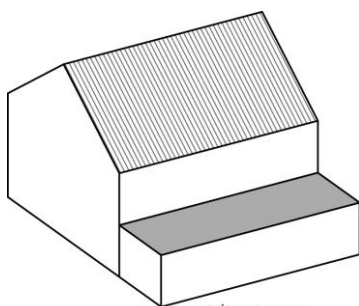
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

## 56. Toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse

## 57. Transformation

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

## 58. Veranda ou jardin d'hiver

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

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

## 59. Verrière

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

## 60. Voie desservante

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



## PARTIE GRAPHIQUE

Les plans E122412-01 à 03 délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune d'Erpeldange-sur-Sûre.



## ANNEXES



**Annexe 1 : Nuancier de couleurs de façade valable pour toute construction à l'exception des secteurs protégés**

Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS :

Nuance	NCS	Page (setta colour system)	Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Beige	S 0603-Y60R	55	Vert	S 2005-G70Y	242
	S 0804-G90Y	1		S 2005-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46		S 2010-G50Y	230
	S 1005-Y20R	24		S 3005-G50Y	229
	S 2005-Y20R	24		S 3010-G60Y	237
	S 2005-Y50R	46		S 3010-Y	9
	S 1002-Y50R	259	Bleu	S 0505-R80B	135
	2005-Y	8		S 1010-R70B	130
	S 0603-Y40R	39		S 1502-G	264
	S 0804-Y10R	15	Gris chaud	S 1005-G50Y	228
	S 0907-Y10R	15		S 1005-G70Y	242
	S 0907-Y30R	31		S 1502-Y50R	46
	S 1005-Y20R	23		S 1505-G90Y	1
	S 1005-Y40R	39		S 2005-G50Y	229
	S 1505-Y20R	23		S 3005-Y20R	24
	S 1505-Y40R	39	Gris froid	S 1000 N	255
	S 1510-Y20R	25		S 1500 N	255
	S 2005-Y20R	23		S 2000 N	255
	S 2005-Y40R	39		S 2502-Y	258
	S 2010-Y40R	40		S 5000-N	256
	S 3010-G90Y	3	Pierre	S 1005-Y80R	71
Blanc cassé	S 0300 N	255		S 1020-Y20R	26
	S 0500 N	255		S 1505-Y10R	15
	S 0502-R	260		S 1505-Y30R	31
	S 0502-Y50R	259		S 2002-Y	258
	S 0603-Y20R	23		S 2002-Y50R	259
	S 0804-G60Y	236		S 2005-Y80R	71
	S 0804-Y30R	31		S 2010-Y10R	17
	S 1002-G50Y	228		S 2010-Y30R	33
Ocre	S 0510-Y20R	23		S 3010-Y10R	17
	S 0510-Y30R	32		S 3010-Y20R	25
	S 1015-Y20R	25		S 3020-Y10R	18
	S 1015-Y30R	33		S 4010-Y90R	79
	S 1030-Y20R	27		S 4500 N	256
	S 1510-Y10R	17	Rouge	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y30R	33		S 1510-Y40R	40
	S 2020-Y10R	18		S 2010-Y70R	63
	S 2040-Y20R	28		S 2010-Y70R	64
Vert	S 1010 G90Y	2		S 3005-Y80R	71
	S 1515-G90Y	3		S 3020-Y80R	73

**Annexe 2 : Nuancier de couleurs de façade réservé aux secteurs protégés**

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Beige	S 0603-Y60R	55
	S 0804-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46
	S 1005-Y20R	24
	S 2005-Y20R	24
	S 2005-Y50R	46
	2005-Y	8
	S 0603-Y40R	39
	S 0804-Y10R	15
	S 0907-Y10R	15
	S 0907-Y30R	31
	S 1005-Y20R	23
	S 1005-Y40R	39
	S 1505-Y20R	23
	S 1505-Y40R	39
	S 1510-Y20R	25
	S 2005-Y20R	23
	S 2005-Y40R	39
	S 2010-Y40R	40
Blanc cassé	S 0300 N	255
	S 0500 N	255
	S 0502-R	260
	S 0502-Y50R	259
	S 0603-Y20R	23
	S 0804-G60Y	236
	S 0804-Y30R	31
	S 1002-G50Y	228

Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Ocre	S 0510-Y20R	23
	S 0510-Y30R	32
	S 1015-Y20R	25
	S 1015-Y30R	33
	S 1510-Y10R	17
	S 1510-Y30R	33
	S 2020-Y10R	18
Vert	S 1010 G90Y	2
	S 1515-G90Y	3
	S 2005-G90Y	1
	S 3010-Y	9
Gris chaud	S 1005-G70Y	242
	S 1502-Y50R	46
	S 1505-G90Y	1
Gris froid	S 1000 N	255
Pierre	S 1005-Y80R	71
	S 1020-Y20R	26
	S 1505-Y10R	15
	S 1505-Y30R	31
	S 2010-Y10R	17
	S 2010-Y30R	33
	S 3010-Y20R	25
	S 3020-Y10R	18
Rouge	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y40R	40