

GEMENG
VIICHTEN

Administration communale de Vichten

Septembre 2024

Plans d'aménagement particulier « Quartier existant »

PAP « QE – zone d'habitation 1 »

PAP « QE – zone mixte »

PAP « QE – zone de bâtiments et d'équipements publics »

PAP « QE – zone de jardins familiaux »



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils

86-88, rue de l'Égalité L-1456 Luxembourg

Tel.: 49 00 65 Fax.: 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

Table des matières

A. DISPOSITIONS GENERALES	9
art. 1	9
art. 2 Structure du présent règlement	9
art. 3 Portée du présent règlement	9
B. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'HABITATION 1 » - [HAB-1].....	11
art. 4 Champ d'application	11
art. 5 Type des constructions	11
art. 6 Nombre d'unités de logement.....	11
art. 7 Disposition des constructions	11
art. 8 Gabarit des constructions	12
art. 9 Toitures	13
C. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES MIXTES » - [MIX].....	15
art. 10 Champ d'application	15
art. 11 Type des constructions	15
art. 12 Nombre d'unités de logement.....	15
art. 13 Disposition des constructions	16
art. 14 Gabarit des constructions	17
art. 15 Toitures	18
art. 16 Constructions à usage agricole	19
D. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS » - [BEP]	21
art. 17 Champ d'application	21
art. 18 Type des constructions	21
art. 19 Nombre d'unités de logement.....	21
art. 20 Disposition et gabarit des constructions	21
art. 21 Toitures	21
art. 22 Aménagement des espaces libres.....	21
E. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONE DE JARDINS FAMILIAUX » - [JAR]	23
art. 23 Champ d'application	23
art. 24 Type des constructions	23
art. 25 Disposition et gabarit des constructions	23

art. 26	Matériaux et teintes.....	23
F.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	25
art. 27	Constructions existantes.....	25
art. 28	Constructions contiguës	26
art. 29	Constructions en seconde ligne.....	26
art. 30	Saillies.....	26
art. 31	Constructions en sous-sol	26
art. 32	Dépendances et constructions secondaires.....	26
art. 33	Superstructures et infrastructures techniques	28
art. 34	Aménagement des espaces libres dans les zones d'habitation.....	29
art. 35	Murs et clôtures	29
art. 36	Matériaux et teintes des constructions	29
art. 37	Stationnement.....	30
art. 38	Angles de rue.....	30
art. 39	Reculs sur limites parcellaires obliques.....	30
art. 40	Terrain à forte pente	31
art. 41	Rez-de-chaussée et rez-de-jardin	31
art. 42	Lotissement de terrain	31
art. 43	Dispositions transitoires et dérogatoires.....	32
G.	DEFINITIONS	33

INTRODUCTION

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

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

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal de Vichten comprennent une partie écrite et une partie graphique, cette dernière permettant de repérer les différents PAP.

PARTIE ECRITE

A. Dispositions générales

art. 1

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

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

art. 2 Structure du présent règlement

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

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

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

- le titre B : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'habitation 1 » - [Hab-1] ;
- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone mixte » » - [Mix] ;
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de bâtiments et d'équipements publics » » - [BEP] ;
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de jardins familiaux » » - [JAR].

Les délimitations des différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E05926a – 35 et 36 « *PAP « quartier existant »* »).

art. 3 Portée du présent règlement

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

B. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'habitation 1 » - [Hab-1]

art. 4 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone d'habitation 1 » » - [Hab-1] sont fixées en partie graphique (cf. plans E05926a – 35 et 36 - *PAP « quartier existant »*).

art. 5 Type des constructions

Le « quartier existant – zone d'habitation 1 » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.

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

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions concernant le patrimoine bâti.

art. 6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **1** par bâtiment. Un logement intégré supplémentaire peut être réalisé.

Le nombre maximum de maisons groupées en bande est limité à **4 (quatre)** unités.

art. 7 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

- **Alignements**

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l'alignement à préserver tel qu'indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d'immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAP-QE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l'absence d'alignement à préserver, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à **3,00m** et supérieurs à **6,00m** à l'avant, ni inférieurs à **8,00m** à l'arrière, comme suit :

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

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul avant :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **3,00m au minimum et 6,00m au maximum**.

La façade doit obligatoirement présenter un recul de **6,00m min** au droit de tout accès carrossable.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est **égal ou supérieur à 3,00m**.

Ce recul doit être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande.

Dans les cas où la construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul ou un recul inférieur à **3,00m**, le recul latéral de la nouvelle construction sur la limite de propriété pourra être nul, égal ou supérieur à **3,00m** :

- Recul postérieur :

le recul postérieur de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite de la propriété, respectivement de la zone destinée à rester libre, doit être en tout point égal ou supérieur à **8,00m**.

art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins s'élève à **2 (deux) maximum**.

Les combles, ou, le cas échéant, l'étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute égale à 50% minimum et à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions principales est de **8,00m au maximum, sans être inférieure à 5,50m**.

La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à **12m50 maximum**. Pour les constructions présentant une toiture à un versant, la hauteur au faitage est limitée à **9,00m maximum**.

La hauteur à l'acrotère des constructions principales présentant une toiture plate est de **9,00m au maximum** sans être inférieure à **7,50m**.

La différence maximale de hauteur entre la corniche et le faîte est fixée à **5,00m (vérifier avec les pentes de toiture)**.

Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 9 « Toitures »), leur hauteur maximale à l'acrotère est de **7,00m**, sans être inférieure à **5,50m**, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

c. Profondeur des constructions

Pour les constructions isolées, la profondeur des constructions principales est comprise entre **8,00m au minimum et 15,00m au maximum**.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la profondeur des constructions principales est comprise entre **8,00m au minimum et 15,00m au maximum pour le rez de chaussée et entre 8,00m et 12,00m pour les étages. Largeur des constructions**

La largeur minimale d'une construction, s'agissant de la largeur de la façade avant sur voie desservante, est définie comme suit :

- **7,00m** par unité de construction pour des constructions jumelées ou groupées en bande ;
- **8,00m** pour une construction isolée.

art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

Hors secteur protégé :

Sont autorisées 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 **20°**) sont autorisées.

Toitures à quatre versants dont la pente est comprise entre **25° et 32°**.

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.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, toutes les constructions de l'ensemble contigu doivent présenter le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0,20m maximum** sur le pignon et **0,50m maximum** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Une interruption de la corniche est admise sur **maximum 1/3** de la largeur de la façade frontale.

A l'exception de la toiture de l'étage en retrait, les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin sans préjudice des dispositions concernant le patrimoine bâti.



L'étage supérieur en retrait dont la hauteur est de **3,50m max** mesurée hors-tout, peut avoir une toiture plate ou inclinée de pente **20°max**. Le retrait est de **2,00m min** par rapport à la façade frontale. Une interruption du retrait est admise sur **maximum 1/3** de la largeur de la façade frontale.

Le retrait aménagé en toiture-terrasse est de **2,00m min** par rapport aux limites latérales de propriété ; moyennant l'implantation d'un écran brise vue ou d'une hauteur comprise entre **1,90m** et **2,00m** sur ladite limite.

En secteur protégé :

Les constructions principales peuvent être couvertes de 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 **20°**) sont autorisées uniquement :

- **Sur les dépendances ;**
- **Sur une construction secondaire destinée au séjour prolongé de personnes**, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et **sur les volumes au niveau du rez de chaussée ou du rez de jardin n'étant pas surmontés d'un niveau.**

Les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0,10m max** sur le pignon et **0,20m max** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

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

Hors secteur protégé :

Les ouvertures dans la toiture en vue de l'exploitation des combles sont autorisées.

Les lucarnes type chien assis doivent respecter entre elles une distance de **1,00m min**.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) sont interdites en façade avant. Elles sont autorisées en façade postérieure sous réserve que celle-ci ne donne pas sur une voie publique.

Les lucarnes doivent être placées **1,00m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture. Cette distance peut -être nulle à partir du faitage.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point **inférieure à 2,00m**.

La longueur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser **80%** de la largeur de la façade concernée.

En secteur protégé :

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises :

- **Les verrières et les ouvertures de type tabatière** pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture ;
- **Les lucarnes dites « jacobine » ;**
- **Les lucarnes à toit plat ;**
- **Les terrasses découpées dans les toitures en pente** (loggias) uniquement à l'arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser **2/3** de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de **1,00m min**.

Les lucarnes doivent être placées à **1,00m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture. Cette distance peut -être nulle à partir du faitage.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à **2,00m**.

La largeur hors-tout de la lucarne est de **2,00** maximum.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones mixtes » - [Mix]

art. 10 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones mixtes » - [Mix] sont fixées en partie graphique (cf. plans E5926a – 35 et 36 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone mixte villageoise » (ci-après zone Mix-v), et en « Zone mixte rurale » (ci-après zone Mix-r).

art. 11 Type des constructions

Les quartiers existants « zones mixtes » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice des dispositions concernant le patrimoine bâti.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances dont les prescriptions respectives spécifiques sont fixées par les **art. 16, 32 et 34**.

A l'exception des constructions existantes, les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.

art. 12 Nombre d'unités de logement

Dans les zones Mix-r seules les maisons d'habitation de type unifamilial ou unifamilial avec logement intégré sont admises.

Dans les zones Mix-v, par parcelle, le nombre maximal de logements est déterminé selon les conditions suivantes :

- Dans la localité de Vichten, sont admis les maisons de type unifamilial ainsi que des maisons plurifamiliales comportant **6 (six) unités de logement maximum**, dont au maximum **1 (un) logement** de type studio.
- Dans la localité de Michelbouch, sont admis les maisons de type unifamilial ainsi que des maisons plurifamiliales comportant **4 (quatre) unités de logement maximum**, dont au maximum **1 (un) logement** de type studio.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unité.

art. 13 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

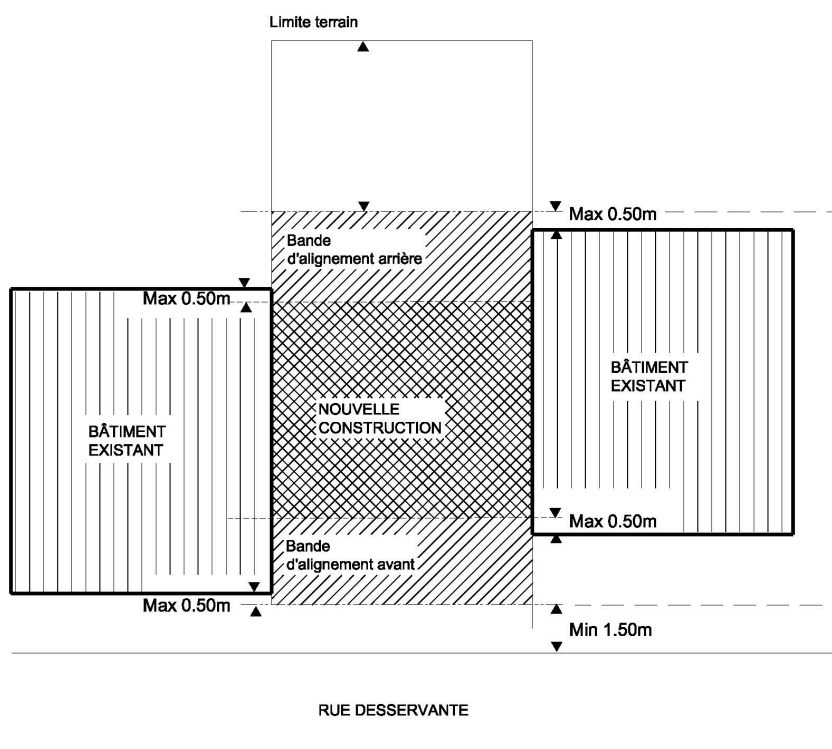
• Alignements

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l'alignement à préserver tel qu'indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d'immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAPQE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l'absence d'alignement à préserver, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins sans pouvoir être inférieurs à **1,50m** et supérieurs à **6,00m** à l'avant, ni inférieurs à **8,00m** à l'arrière, comme suit :

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



b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre **1,50m au minimum et 6,00m au maximum**.

Au droit de tout accès carrossable la façade doit obligatoirement présenter un recul de **6,00m min.**

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est **égal ou supérieur à 3,00m**.

Ce recul doit être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou en cas de terrain voisin libre de toute nouvelle construction.

Dans les cas où la construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul ou un recul inférieur à **3,00m**, le recul latéral de la nouvelle construction pourra être nul, égale ou supérieur à **3,00m** :

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété située en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, est en tout point **égal ou supérieur à 8,00m**.

art. 14 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux pleins s'élève à **2 (deux) maximum** dans le cas d'une construction uniquement destinée à l'habitat et **3 niveaux pleins maximum** en cas de rez-de-chaussée occupé par une activité de commerce ou de service.

Les combles, ou, le cas échéant, l'étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute égale à **80%** maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

Pour les constructions principales comportant 2 niveaux, la hauteur à la corniche est de **7,50m au maximum**, sans être inférieure à **5,50m**.

Pour les constructions principales comportant 3 niveaux, la hauteur à la corniche est de **12,50m au maximum**, sans être inférieure à **7,50m**.

La hauteur au faîtage des constructions principales comportant 3 niveaux est fixée à **17,00m maximum**. Pour les constructions présentant une toiture plate ou à un versant, la hauteur au faîtage est limitée à **12,50m maximum**.

La différence maximale de hauteur entre la corniche ou l'acrotère et le faite est fixée à **5,00m maximum**.

Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 15 « Toitures »), et à l'exclusion des constructions agricoles, la hauteur maximale à l'acrotère est de **4,00m**, sans être inférieure à **3,00m**, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

c. Profondeur des constructions

Pour les constructions isolées, la profondeur des constructions principales est comprise entre **8,00m au minimum et 15,00m au maximum**.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la profondeur des constructions principales est comprise entre **8,00m au minimum et 15,00m au maximum pour le rez de chaussée et entre 8,00m et 12,00m pour les étages**.

La profondeur maximale peut être augmentée pour les besoins des entreprises commerciales, artisanales et agricoles jusqu'à **20,00m maximum**, sur un niveau plein maximum sous réserve de respecter les reculs sur limites de propriété.

d. Largeur des constructions

La largeur minimale d'une construction principale est définie comme suit :

- **7,00m** par unité de construction pour des constructions jumelées ou groupées en bande ;
- **8,00m** pour une construction isolée.

art. 15 Toitures

a. Forme des toitures

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

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à **20°**) sont autorisées uniquement :

- **Sur les dépendances ;**
- **Sur les constructions destinées à titre exclusif aux activités commerciales, artisanales ou agricoles ;**
- uniquement sur les volumes au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin n'étant pas surmontés d'un étage.

Les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de **0,10m max** sur le pignon et **0,20m max** sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

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

Hors secteur protégé :

Les ouvertures dans la toiture en vue de l'exploitation des combles sont autorisées.

Les lucarnes type chien assis doivent respecter entre elles une distance de **1,00m min**.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) sont interdites en façade avant. Elles sont autorisées en façade postérieure sous réserve que celle-ci ne donne pas sur une voie publique.

Les lucarnes doivent être placées **1,00m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture, hors faitage.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point **inférieure à 2,00m**.

La longueur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser **2/3** de la largeur de la façade concernée.

En secteur protégé :

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises :

- **Les verrières et les ouvertures de type tabatière** pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture ;
- **Les lucarnes dites « jacobine » ;**
- **Les lucarnes à toit plat ;**
- **Les terrasses découpées dans les toitures en pente** (loggias) uniquement à l'arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser les **2/3** de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de **1,00m min**.

Les lucarnes doivent être placées à **1,00m min** de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à **2,00m**.

La largeur hors-tout de la lucarne est de **2,00m** maximum.

art. 16 Constructions à usage agricole

Dans les zones mixtes villageoises

Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à **3,00m**.

La hauteur hors-tout des constructions est limitée à **4,00m**.

Les bâtiments sont à couvrir de toitures plates, à 1 ou 2 versants (pentes comprises entre **15° et 25°**).

Pour les constructions à usage agricole exclusif la plus grande dimension n'excédera pas **20,00m**.

Dans les zones mixtes rurales :

Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être égal ou supérieur à **8,00m**.

La hauteur hors-tout des constructions est limitée à **13,00m**.

Les bâtiments sont à couvrir de toitures plates, à 1 ou 2 versants (pentes comprises entre **15° et 25°**).

Les types d'ouverture en toiture admis sont les mêmes que celles autorisées pour les constructions principales à l'intérieur du PAP « QE espace villageois ». Les lanterneaux sont également admis.

Pour les constructions à usage agricole exclusif la plus grande dimension n'excédera pas **60,00m**.

D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de bâtiments et d'équipements publics » - [BEP]

art. 17 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de bâtiments et d'équipements publics » - [BEP] sont fixées en partie graphique (cf. plans E05926a – 35 et 36 - PAP « quartier existant »).

art. 18 Type des constructions

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

art. 19 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est défini en fonction des besoins du projet.

art. 20 Disposition et gabarit des constructions

La disposition et le gabarit des constructions sont définis en fonction des besoins du projet.

art. 21 Toitures

Le type de toiture des constructions est défini en fonction des besoins du projet.

art. 22 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^{ème}** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.

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

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins familiaux » - [JAR]

art. 23 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zone de jardins familiaux » - [JAR] sont fixées en partie graphique (cf. plans E05926a – 35 et 36 - PAP « *quartier existant* »).

art. 24 Type des constructions

Les quartiers existants « zone de jardins familiaux » sont réservés à la culture jardinière et à la détente.

Seules des dépendances en rapport avec ces fonctions y est autorisée. Cette surface ne pourra pas servir à des fins d'habitation.

art. 25 Disposition et gabarit des constructions

Les mêmes règles que pour les dépendances dans le recul arrière définies au niveau de l'article 32b du présent règlement s'appliquent aux abris de jardin et dépendances autorisées au niveau des quartiers existants « zone de jardins familiaux ».

art. 26 Matériaux et teintes

L'utilisation de métal et de matériaux réfléchissant en façade est interdite pour la construction des abris de jardin.

L'utilisation de matériaux réfléchissant à l'exception des panneaux solaires est interdit pour la construction des toitures de toutes les dépendances.

F. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

art. 27 Constructions existantes

Les constructions existantes peuvent être transformées, rénovées ou reconstruites après démolition, à l'intérieur des volumes, des dimensions extérieures, des reculs et des alignements existants, même si ceux-ci ne sont pas conforme aux dispositions de la présente partie écrite du PAP QE, aux conditions cumulatives suivantes :

- que le nombre de logement ne soit pas augmenté ;
- qu'il n'y ait pas de changement d'affectation ;
- qu'elles soient conformes aux prescriptions du règlement sur les bâtisses concernant les règles de salubrité, de sécurité et d'hygiène.

Les seules parties de l'agrandissement, de l'extension ou du changement d'affectation sont considérés comme des constructions nouvelles. Ces agrandissements, extensions ou changements d'affectation doivent être conformes aux dispositions de la présente partie écrite du PAP QE.

Le changement d'affectation d'un bâtiment existant affecté ou non à l'habitation et ne répondant pas aux prescriptions de la zone en matière de gabarit et d'implantation peut être autorisé sous réserve de ce qui suit :

- Si les reculs réglementaires ne sont pas respectés, le rehaussement est possible sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Maximum 2 unités de logement par bâtiment ;
 - Construction située à l'intérieur de la bande de construction ;
 - Respect de la hauteur maximale réglementaire ;
 - Aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante ;
 - Aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.
- Si le gabarit maximal n'est pas respecté, seule la rénovation est autorisée ; tout changement d'affectation est proscrit sauf s'il s'agit de constructions à conserver ou de gabarits à préserver.
- A l'intérieur des secteurs protégés de type environnement construit, si les reculs réglementaires ne sont pas respectés et que le gabarit maximal est respecté, la réaffectation et le changement d'affectation peuvent être autorisés sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - L'habitat de type plurifamiliale est proscrit ;
 - La construction est soit située en 1^{ère} ligne, soit au niveau d'un ensemble bâti situé en seconde ligne, à l'intérieur de la bande de construction ;
 - Un accès minimal à ladite construction est assuré, notamment pour les services de secours ;
 - La hauteur maximale réglementaire doit être respectée sauf si l'assainissement énergétique du bâtiment existant ne peut techniquement pas respecter cette prescription dimensionnelle. Dans ce cas une marge supplémentaire de maximum 0,50m est autorisée ;
 - Aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante n'est admise ;

- L'aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis est à prévoir sur le même fond privé, dont la moitié au minimum sous forme de d'emplacements couverts ;
- Si l'une desdites conditions n'est pas remplie et/ou si le gabarit maximal n'est pas respecté, tout changement d'affectation est proscrit, seule la rénovation est autorisée.

art. 28 Constructions contiguës

Les constructions jumelées ou en bande doivent présenter des proportions, des volumes, des ouvertures, des couleurs et matériaux harmonieux, ainsi que le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente. En ce sens, les constructions jumelées présentent des hauteurs identiques, alors que les constructions en bande peuvent avoir des hauteurs présentant un décalage de 1m max.

art. 29 Constructions en seconde ligne

Les constructions principales destinées à l'habitation et implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

art. 30 Saillies

Les éléments en saillie doivent respecter les reculs minima sur limites prescrits à l'exception de ce qui suit :

- Les balcons doivent respecter un recul sur les limites latérales d'**au moins 1,90m** ;
- Les terrasses, perrons, escaliers doivent respecter un recul sur les limites latérales d'**au moins 1,90m** ;
- Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie de **max 0,70m** sur la façade concernée.

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des portes d'entrée et des terrasses.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits en façade avant. Sur les autres façades, ils peuvent avoir une surface égale à **maximum 1/10^{ème}** de la surface de la façade, une largeur égale à **maximum 70%** de la largeur de façade concernée et une saillie de **1,50m max**.

Les autres corps avancés pourront avoir une saillie de **0,50m max**, leur surface étant inférieure à **1/3** (un tiers) de la surface de façade concernée.

art. 31 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol des nouvelles constructions sont autorisés et doivent respecter un recul de **3,00m (2,50m pour les constructions existantes)** avec les propriétés voisines (reculs, avant, arrière et latérale), sauf pour les maisons jumelées et en bande où le recul latéral en commun pourra être nul.

Pour tous les types de constructions, les niveaux en sous-sol sont limités à une profondeur de construction de 20,00m au niveau des PAP QE Hab-1 et de 30,00m au niveau des PAP QE Mix-v.

En cas de terrain en pente, le niveau du sous-sol à l'arrière de la construction peut dépasser le terrain naturel de **3,00m max** sous réserve de mesures d'intégration paysagère et que le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol soit couvert d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse.

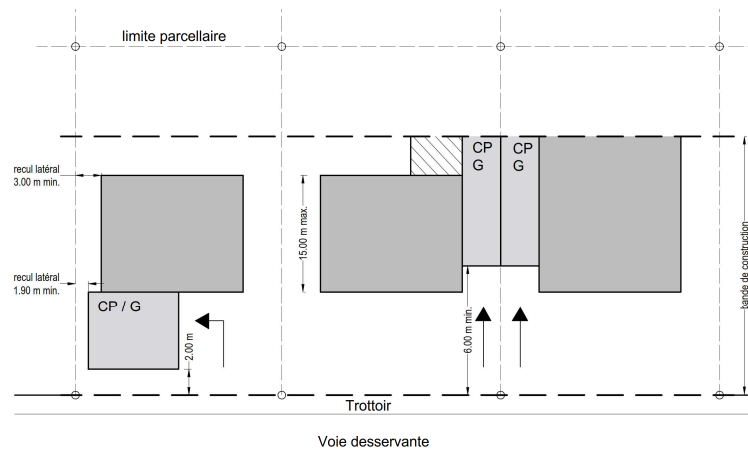
art. 32 Dépendances et constructions secondaires

a. Dépendances dans les reculs avant et latéraux

- Garage et carport

La construction de garage ou de carport est autorisée en dehors de la construction principale, sous réserve de s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction.

L'implantation à l'avant de la construction principale est permise uniquement si l'accès à partir de la voie publique est indirect et latéral à celle-ci et sous réserve de respecter une distance de **2,00m min.** de la limite du domaine public.



Le garage ou carport peut être implanté dans le recul latéral de la construction principale sur un côté seulement et sous réserve de ne pas dépasser la façade arrière de la construction principale ou de l'annexe accolée le cas échéant.

La construction séparée d'un garage sur une parcelle ne peut être autorisée que si celle-ci est directement adjacente à la parcelle accueillant le bâtiment principal.

Le garage ou carport, peut être construit sur la limite latérale de propriété s'il est adjacent à un autre garage ou carport existant ou projeté ; sinon il doit respecter un recul de **1,90m min** sur la limite latérale de propriété.

La hauteur hors-tout est de **3,50m max.**

L'emprise au sol maximale est de **6,00m par 10,00m** pour le carport et de **6,00m par 12,00m** pour le garage.

L'augmentation de l'emprise au sol maximale est admise dans les cas suivants :

- Garage ou carport collectif pour 2 logements maximum (sans dépasser au total **80m²**).
- Intégration d'un abri de jardin sous réserve de ne pas construire d'abri de jardin séparé sur la parcelle, sans dépasser au total **100m²**.

L'aménagement des toitures plates en toiture-terrasse est interdit, s'il n'existe pas un recul minimum de **1,90m** avec la propriété voisine.

- **Vérandas, jardins d'hivers et constructions secondaires**

Les vérandas, jardin d'hiver et constructions secondaires sont destinées strictement au séjour prolongé.

Elles sont autorisées au niveau du recul latéral de la limite commune des constructions principales des maisons jumelées et en bande.

Leur profondeur est limitée à **5,00m max.** ; la hauteur hors-tout est limitée à **3,50m max.** et, dans tous les cas, doit être inférieure au niveau corniche de la construction principale attenante.

b. Dépendance dans le recul arrière

- **Remise, abris de jardin et constructions similaires**

Les remises, abris de jardin et serres de jardinage sont implantés à l'arrière des constructions principales. En aucun cas ils ne peuvent servir à un usage d'habitation, de garage ou encore d'activité professionnelle.

Pour ces dépendances construites à une **distance maximale de 20,00m** par rapport à la construction principale, les dépendances doivent respecter ce qui suit :

- Attenants à la construction principale, ou distants de **5,00m min.** de celle-ci ;
- Respect d'un recul égal à **1,00m min.** sur les limites de propriété, ou sur la limite de propriété s'il existe une construction similaire sur la parcelle adjacente ;
- Surface d'emprise au sol maximale de **15m²** ;
- La toiture peut-être à pente unique ou à deux versants (pente comprise entre **12° et 15°**) ;
- La hauteur maximale de la dépendance est de **2,40m** à la corniche et de **3,50m** au faitage, mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les dépendances construites à une **distance supérieure à 20,00m** par rapport à la construction principale, les dépendances doivent respecter ce qui suit :

- Surface d'emprise au sol maximale de **200m²** ;
- Respect d'un recul de **1,00m** sur les limites de propriété, ou sur la limite de propriété s'il existe une construction similaire sur la parcelle adjacente ;
- La toiture peut-être à pente unique ou à deux versants (pente comprise entre **12° et 15°**) ;
- La hauteur maximale de la dépendance est de **2,70m** à la corniche et de **3,80m** au faitage, mesurées à partir du terrain naturel.

Vérandas, jardins d'hivers et constructions secondaires Les vérandas, jardin d'hiver et constructions secondaires sont destinées strictement au séjour prolongé.

Elles sont autorisées à l'arrière des constructions principales, au niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin le cas échéant. Elles sont interdites dans les marges de reculement minimum prescrites.

Leur profondeur est limitée à **5,00m max.** ; la hauteur hors-tout est limitée à **3,50m max.** et, dans tous les cas, doit être inférieure au niveau corniche de la construction principale attenante.

art. 33 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 autant que possible discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

Dans tous les cas, ces superstructures ne pourront pas être installées au niveau du recul avant et devront respecter une distance minimale de **3,00m** sur les limites latérales et arrière. Si ces distances ne peuvent pas être respectées, ces superstructures devront être installées à l'intérieur du volume principal.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Sont à utiliser dans la mesure du possible, 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 donnant sur le domaine public et dans les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont interdits en façade avant. Ils sont autorisés en toiture et en façade arrière.

En secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés dans le même plan que la toiture, être de teinte similaire à la toiture et avec ou sans cadre. Le cadre doit être non brillant et de la même teinte que les panneaux.

art. 34 Aménagement des espaces libres dans les zones d'habitation

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'article 32. L'aménagement de jardin de graviers y est limité à 10% des espaces libres.

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

Les piscines sont autorisées à l'arrière de la construction principale sous condition de respecter le coefficient maximal de scellement du sol, une emprise totale maximale de **40m²** et une distance de **3,00m** min. par rapport aux limites de propriété pour toute parcelle localisée en QE-Hab-1 ou en QE-Mix, il est prévu ce qui suit :

- Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle privée est fixé à **0.60**.
- Au minimum **20%** de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.

art. 35 Murs et clôtures

a. Les **clôtures et les écrans brise-vue** sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

- hauteur maximale de **2,00m** par rapport au terrain aménagé ;
- matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels ou en pvc.

b. Les **murs de clôture sont proscrits**, à l'exception :

- Des murs de soutènement ;
- Des murets formant soubassement. Ces derniers ne doivent pas dépasser une hauteur de **1,00m** par rapport au terrain aménagé et peuvent être rehaussés d'une clôture légère sans dépasser une hauteur totale de **2,00m** par rapport au terrain aménagé.

c. Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de **2,00m** par rapport au terrain aménagé sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs successifs situé sur la même parcelle et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins **1,50m** est à respecter. Cette distance est portée à 2,50m en cas de terrain à forte pente (>12%).

art. 36 Matériaux et teintes des constructions

Le présent article ne concerne pas les PAP quartiers existants « zone de bâtiments et d'équipements publics » et « zone de jardins familiaux ».

En façade :

Pour toutes les constructions :

Les bardages en façade sont autorisés sous réserve de couvrir au **maximum 30%** de la somme totale des façades des constructions sises sur une même parcelle. Les dépendances libres ne sont pas soumises à cette restriction. Le bardage doit être en bois à l'état naturel ou en panneaux métalliques d'aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise).

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs sur une même construction sont limitées à 2 teintes choisies dans la même nuance.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à choisir également dans la même nuance sans écart de plus de trois teintes sur le nuancier de couleurs.

En toiture :

Le revêtement des pans de toitures doit être en matériau mat, et de couleur similaire à l'ardoise naturelle, sauf pour les constructions identifiées comme « construction à conserver » par le PAG dont le revêtement des pans de toitures doit être en ardoises naturelles.

Le métal d'aspect mat et de teinte noire ou grise en zinc peut être autorisé s'il participe à la qualité architecturale de la construction.

art. 37 Stationnement

Le stationnement est interdit dans le recul postérieur des constructions.

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).

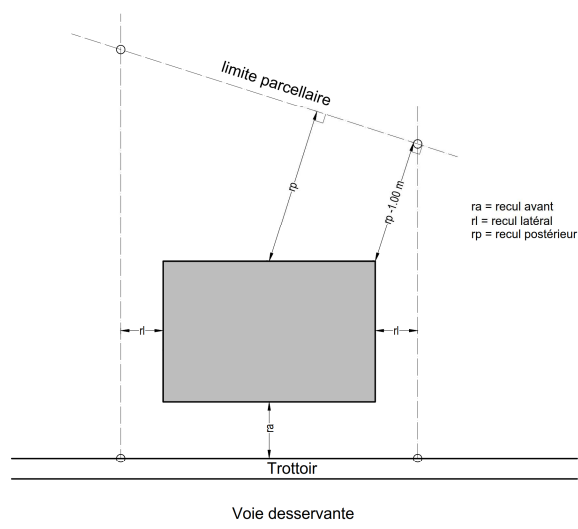
Pour les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver », en cas de création de plus de 2 logements dans un même immeuble, au moins 70% des emplacements de stationnement requis seront aménagés collectivement. La surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée est exclue pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.

art. 38 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec la voie publique sont considérées comme les limites avant. Au moins l'un des autres reculs sur les limites est à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral. Le Bourgmestre peut, pour des raisons d'ordre urbanistique ou sécuritaire, définir la localisation des reculs postérieur ou latéral.

art. 39 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 1,00m.

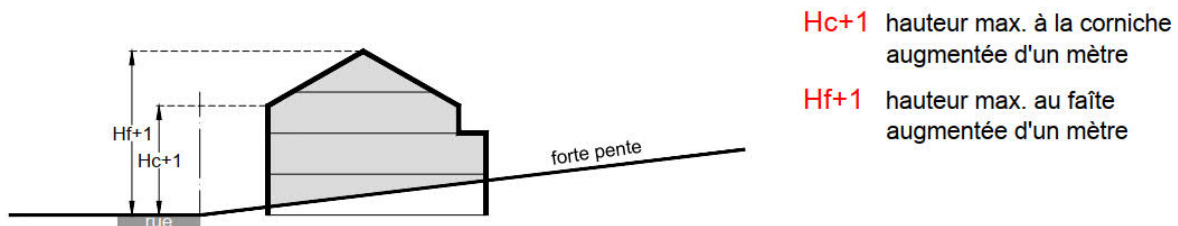


art. 40 Terrain à forte pente

a. 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 :

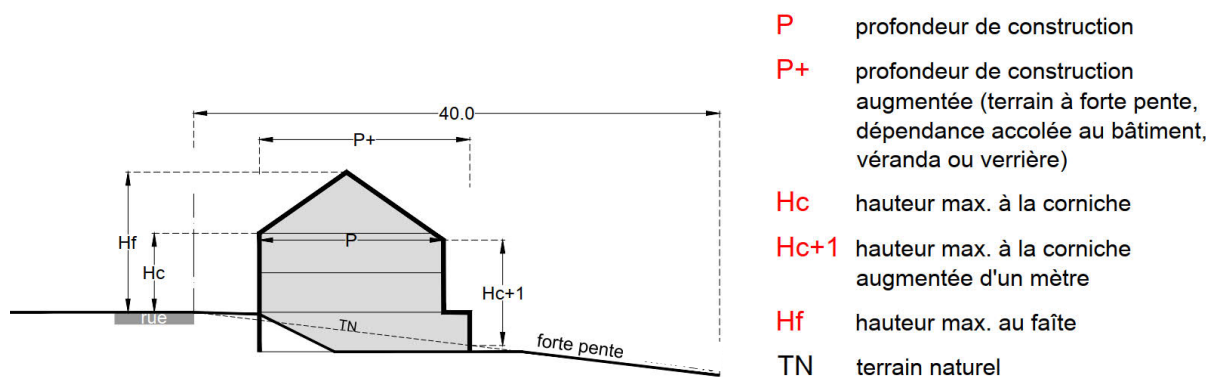
- Les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faite doivent être majorées au maximum de 1,00m pour des pentes comprises entre 6% et 12%.



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

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

Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée au maximum de **1,00m**.



P profondeur de construction

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

Hc hauteur max. à la corniche

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

Hf hauteur max. au faite

TN terrain naturel

- Les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère pourront être majorées de 2,00m pour des pentes supérieures à 12%.

Les terrains à forte pente sont déterminés sur base d'un levé topographique de la situation existante (cf. Titre G : Définitions).

art. 41 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau de rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante ; le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel. Ils peuvent l'un et l'autre dépasser cette cote de **1,50m max.**

art. 42 Lotissement de terrain

Un lotissement de terrain, pour être autorisable, doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Les dimensions des lots issus du lotissement doivent permettre l'implantation des constructions dans le respect des règles applicables à la zone concernée ; cette clause vaut également pour toute construction existante et maintenue dans le cadre dudit lotissement ;

art. 43 Dispositions transitoires et dérogatoires

Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité :

- en vue de faciliter une démarche écologique et respectueuse de l'environnement ;
- pour les besoins d'utilisation d'énergies renouvelables ;
- en cas d'assainissement énergétique sous réserve que l'isolation thermique extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public ;
- en cas de profondeur insuffisante de parcelle ou de terrain en situation de forte pente moyennant, soit une réduction du recul avant à **1,50m min**, soit une réduction de recul postérieur à **4,00m** ;
- si le raccordement aux réseaux de canalisation existants est impossible et sous réserve de respecter les gabarits maximum prescrits pour la zone, la surélévation ou l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée ;
- pour d'autres raisons urbanistiques et topographiques, augmentation ou réduction des hauteurs min. et max. : 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 ;
- Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale ;
- Dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses ou 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 l'implantation de stationnements ouverts, de garages ou de carports à l'arrière de la construction principale sous réserve de se situer dans la bande de construction, à l'intérieur d'une construction secondaire. Dans tous les cas, les reculs minimums réglementaires sur limites seront respectés et un accès direct et sécurisé à la voie publique est obligatoire ;
- Pour le maintien de volumes secondaires existants dans la marge de recul avant lorsque leur implantation est intéressante à préserver car elle contribue à la définition de l'espace -rue ;
- Pour des raisons de destination de terrain ou des raisons techniques, administratives ou réglementaires et sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti ou au secteur protégé de type « environnement construit », les hauteurs des murs de clôture ou des murs de soutènement peuvent être augmentées ;
- Dans le cadre de la destruction d'une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre pourra autoriser une reconstruction à l'identique en termes d'implantation et de gabarit.

G. Définitions

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

1. Alignement de voirie

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. 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.

3. 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.

4. Avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

5. Avant-corps

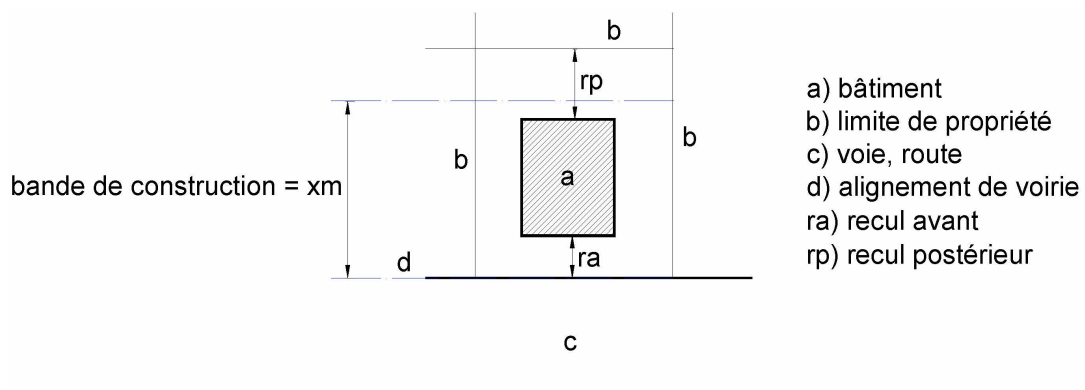
Élément architectural ou partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à **2,00m**.

6. 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.

7. Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.



8. Car port

Un car-port est une construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

9. Clôture

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 secondaire

Construction d'un volume nettement inférieur à la construction principale et/ou accueillant une fonction secondaire dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds (extension d'une construction principale, véranda, dépendance...).

15. Construction en sous-sol (=niveau en sous-sol)

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

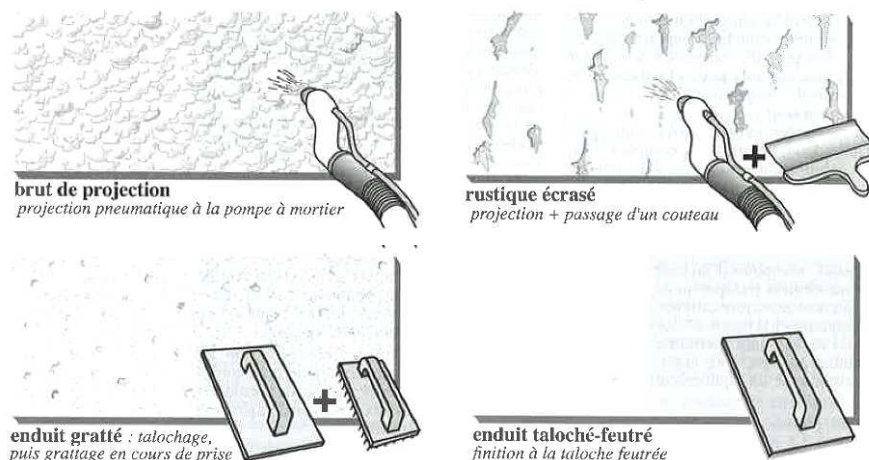
16. Décrochement de façade

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

17. 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.

18. Enduits de parement hydrauliques



SOURCES : DICOBAT, 7E ÉDITION

19. 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. 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.

20. Gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée définies par les largeur, longueur, hauteurs de l'édifice concerné.

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

21. Gloriette

Petit pavillon de jardin, pavillon d'agrément- ouvert et réalisé le plus souvent en fer forgé. Une grande cage à oiseaux (volière) répond à la même définition.

22. Hauteur à la corniche

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

23. Hauteur à l'acrotère

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.

24. Installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements ou éléments de mobilier pouvant être ancrés 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, aribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

25. 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.

26. Logement de type collectif

Toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

27. Logement intégré

Tout logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

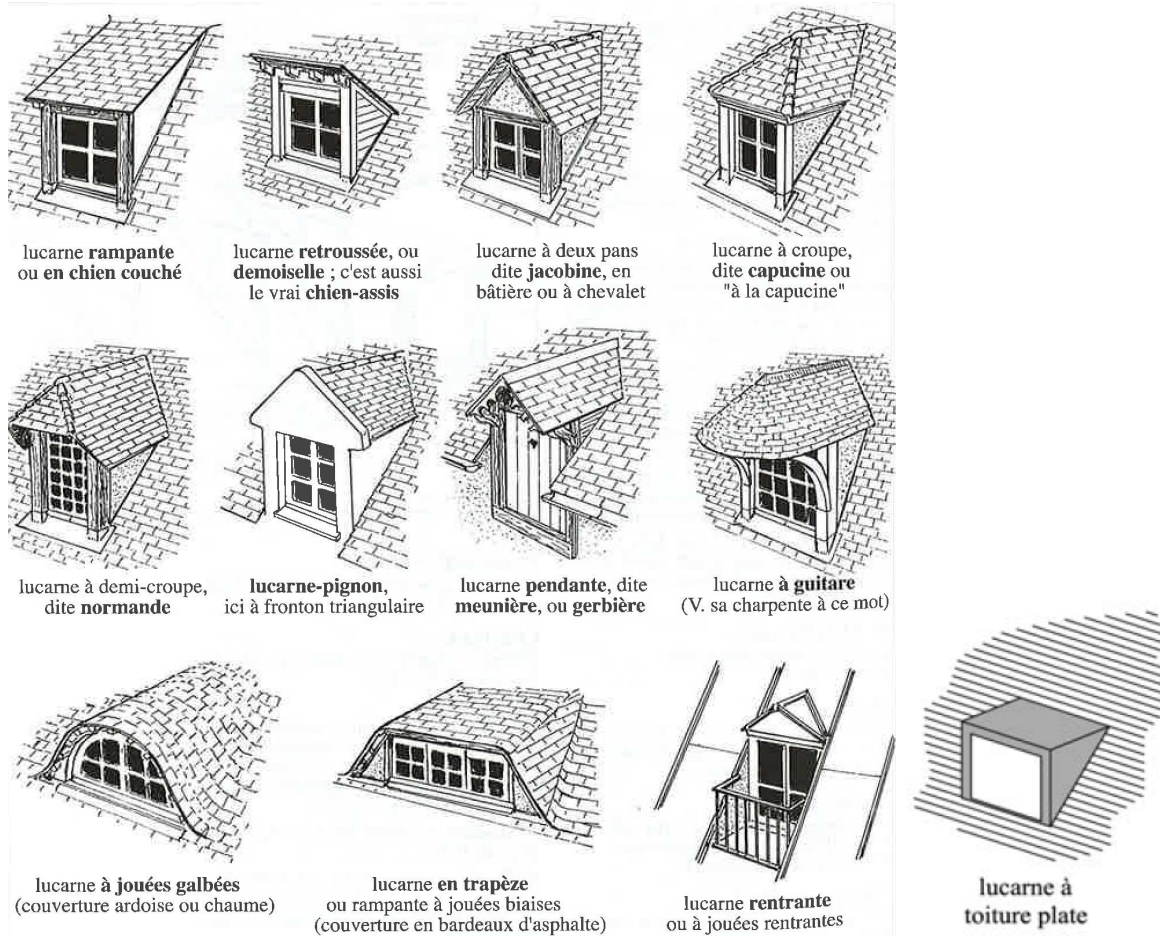
28. Loggia

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

29. Lot

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

30. Lucarnes



Sources : *DICOBAT, 7e édition*

31. Maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

32. Maison bi-familiale

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

33. Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

34. Maison plurifamiliale

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

35. Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

36. Modénature

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

37. 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.

38. Niveau en sous-sol

Tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

39. Nombre de niveaux

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

40. Parcelle

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

41. Pergola

Petite construction de jardin constituée de poutres horizontales soutenues par des colonnes et pouvant servir de support pour plantes grimpantes.

42. 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.

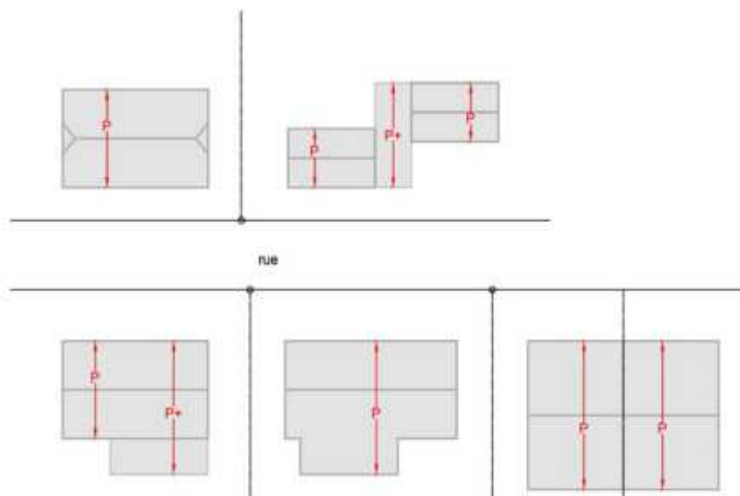
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

43. Profondeur de construction

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

P = Profondeur de construction

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



44. 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.

45. Reconstruction

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

46. Recul

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.

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

47. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

48. 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. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

49. 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. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

50. Rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

51. 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.

52. 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, au sens la législation afférente.

53. Serre

Une serre est une construction close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée en général à la culture végétale

54. Studio

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

55. 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.

56. 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.

57. 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 **1,80m**, 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/m²** ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

58. Terrain aménagé / niveau du terrain aménagé

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

59. Terrain à bâtir brut

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée non encore ou partiellement viabilisés.

60. Terrain à bâtir net

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

61. Terrain à forte pente

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de **40m** de profondeur à partir de la limite du domaine public, 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%**.

62. Terrain naturel / niveau naturel du terrain

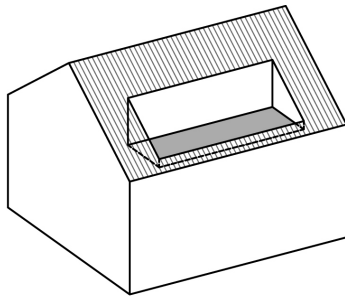
Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

63. Terrasse

Surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes fenêtres.

64. Terrasse ouverte en toiture

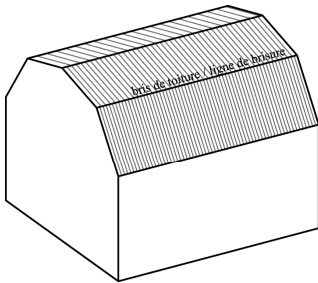
Terrasse aménagée au niveau des combles en lieu et place d'une partie de la toiture, sans exhaussement de celle-ci.



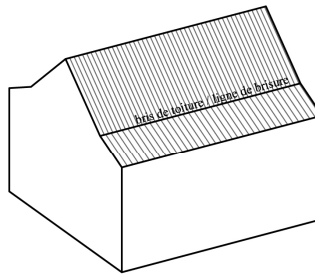
terrasse ouverte en toiture

65. 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

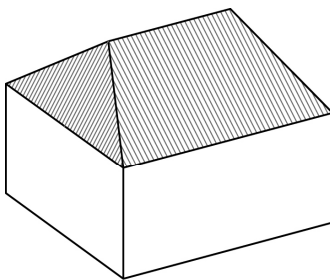


toiture brisée

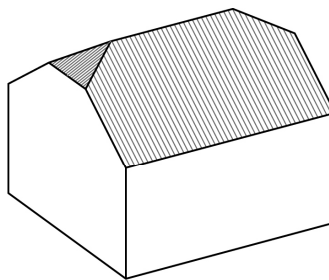
66. Toiture à croupe / toiture à demi-croupe

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.



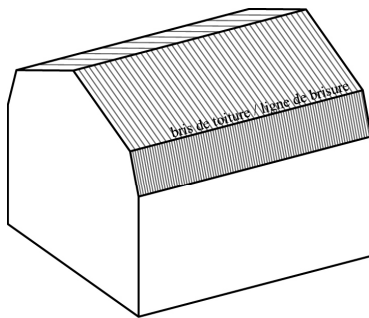
toiture à croupe



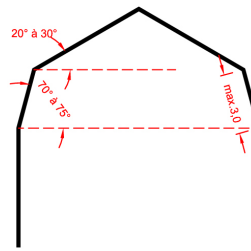
toiture à demi-croupe

67. Toiture à la Mansart

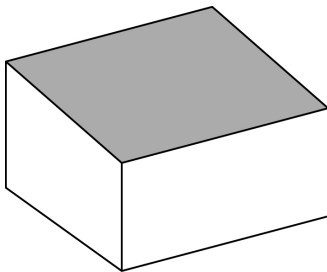
Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de **3,00m**, inclinée entre **70°** et **75°** à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre **20°** et **30°** à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.



toiture à la Mansart

**68. Toiture plate**

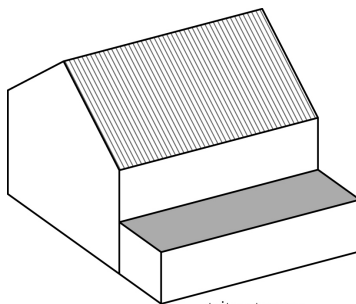
Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée (<5%), éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

69. Toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse

70. Toiture végétalisée

Toiture aménagée en toit-terrasse recouverte de végétation, alternative à des matériaux couramment utilisés, comme l'ardoise, les tuiles, le bois ou les tôles.

71. 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.

72. Véranda ou jardin d'hiver

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

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

73. 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 0,50m.

74. Voie desservante

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

75. Voie publique

Les voies appartenant à l'Etat ou une commune qui font partie du domaine public.

PARTIE GRAPHIQUE

Les plans E05926a-35 et 36 délimitent les différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » dans la commune de Vichten.