

# PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL MODIFICATION PONCTUELLE COMMUNE DE DIFFERDANGE



## PARTIE ECRITE

# PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL MODIFICATION PONCTUELLE COMMUNE DE DIFFERDANGE



Ville de Differdange

## PARTIE ECRITE

Référence: 34C/024/2016  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 24/01/17  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

## TABLE DES MATIERES

<b>PARTIE ECRITE COORDONNEE .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE I PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL .....</b>	<b>11</b>
<b>SECTION 1 ZONES SUIVANT LE PAG 1981 .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>13</b>
ARTICLE 1 Explications de la partie graphique .....	13
1.1. Innere Bebauungsgrenze / La limite des zones constructibles .....	13
1.2. Aussere Bebauungsgrenze / Le périmètre d'agglomération .....	13
1.3. Les constructions existantes .....	13
1.4. Le zonage .....	13
<b>CHAPITRE 2 LES ZONES CONSTRUCTIBLES .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE 2 Mode de mise en valeur des zones .....	14
ARTICLE 3 Typologie et hauteurs des constructions .....	14
ARTICLE 4 Reines Wohngebiet / Les zones d'habitation pure (RW) .....	14
ARTICLE 5 Wohngebiet / Les zones d'habitation (W) .....	15
ARTICLE 6 Mischgebiet / Les zones mixtes (M) .....	15
ARTICLE 7 Geschäftsgebiet / Les zones commerciales centrales (G) .....	15
ARTICLE 8 Gewerbe und Industriegebiete / Les zones d'activités (GWI) .....	15
ARTICLE 9 Industriegebiete / Les zones industrielles (I) .....	16
ARTICLE 10 Gebiete für den Gemeinbedarf / Les zones publiques (GG) .....	16
ARTICLE 11 Gebiete für öffentliche und private Einrichtungen allgemeinen Nutzens / Les zones d'équipements publics, privés ou d'intérêt général (öG) .....	16
ARTICLE 12 Ausseres Baugebiet / Zones destinées à être urbanisées .....	16
ARTICLE 13 Kleingarten und Gärtnergebiete / Les zones de jardinage (KLG) .....	16
ARTICLE 14 Freiflächen mit Zweckbauten / Les surfaces libres réservées aux constructions spécifiques (FR) .....	16
ARTICLE 15 Strassenverkehrsflächen / Les zones de voirie .....	16
ARTICLE 16 Eisenbahnggebiet / La zone de chemin de fer (EG) .....	17
ARTICLE 17 Oedlandgebiete / Zone en friche .....	17
ARTICLE 18 Grünerweiterungsflächen / Zone d'aménagement différé .....	17
ARTICLE 19 Degré d'utilisation du sol .....	17
19.1. COS .....	17
19.2. CMU .....	18
19.3. CUS .....	18
ARTICLE 20 Prescriptions dimensionnelles – Tableau récapitulatif .....	19
<b>CHAPITRE 3 ZONES SUPERPOSEES .....</b>	<b>20</b>
ARTICLE 21 Servitude urbanisation .....	20
21.1. Servitude urbanisation « maisons unifamiliales » .....	20
21.2. Servitude urbanisation « zone de rencontre et de récréation » .....	20
<b>CHAPITRE 4 LES ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES .....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 22 Grünflächen mit Bauverbot / Les zones vertes avec interdiction de construire (GR) .....	21
ARTICLE 23 Bauverbotszonen / Les zones non aedificandi (BV) .....	21
ARTICLE 24 Autres zones .....	21

ARTICLE 25	Mode d'utilisation .....	21
ARTICLE 26	Degré d'utilisation du sol .....	22
<b>SECTION 2</b>	<b>ZONES SUIVANT LE PAG 2007 .....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>LES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES .....</b>	<b>23</b>
ARTICLE 27	Composition .....	23
ARTICLE 28	Indications complémentaires .....	23
ARTICLE 29	Zones d'habitation .....	23
ARTICLE 30	Zones mixtes .....	23
ARTICLE 31	Zones de bâtiments et d'équipements publics .....	24
ARTICLE 32	Zones d'activités économiques .....	24
ARTICLE 33	Maxima à respecter .....	24
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 34	Catégories .....	25
ARTICLE 35	Zones de parc .....	25
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>ZONES SUPERPOSEES .....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 36	Catégories .....	25
ARTICLE 37	Zones soumises à l'obligation d'établir un plan directeur ou projet d'aménagement particulier	25
37.1.	Zones soumises à l'obligation d'établir un plan directeur .....	25
37.2.	Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier .....	25
37.3.	Délimitation des plans d'aménagement particuliers .....	25
ARTICLE 38	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées .....	25
38.1.	Les ensembles harmonieux .....	26
38.2.	Les façades à protéger .....	26
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES .....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 39	Catégories .....	27
ARTICLE 40	Les zones d'activités économiques à caractère régional .....	27
<b>SECTION 3</b>	<b>ZONES SUIVANT LE PAG 2014 .....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 9</b>	<b>LE MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES .....</b>	<b>29</b>
ARTICLE 41	Zone d'habitation .....	29
<b>CHAPITRE 10</b>	<b>LE DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES .....</b>	<b>29</b>
ARTICLE 42	Prescriptions générales .....	29
ARTICLE 43	Minima et maxima à respecter .....	29
<b>CHAPITRE 11</b>	<b>LES ZONES SUPERPOSEES .....</b>	<b>30</b>
ARTICLE 44	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	30
<b>TITRE II</b>	<b>REGLEMENT SUR LES BATISSES.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 12</b>	<b>REGLES GENERALES D'URBANISME .....</b>	<b>33</b>
ARTICLE 45	Dispositions générales .....	33
ARTICLE 46	Définition et hauteurs des niveaux .....	33
ARTICLE 47	Alignement et profondeur des constructions .....	34
47.1.	Alignement antérieur .....	34
47.2.	Profondeur .....	34
ARTICLE 48	Les constructions en seconde position .....	35

ARTICLE 49	Les toitures et superstructures .....	35
ARTICLE 50	Saillies sur les alignements de façades .....	36
ARTICLE 51	Saillies mobiles .....	37
ARTICLE 52	Les installations publicitaires et enseignes .....	37
ARTICLE 53	Les façades et l'aspect esthétique .....	38
ARTICLE 54	Les immeubles collectifs .....	38
ARTICLE 55	Les garages, car-ports et emplacements de stationnement .....	38
55.1.	Immeubles collectifs et maisons unifamiliales .....	39
55.2.	Immeubles pour logements étudiants, seniors, personnes encadrées, réfugiés et jeunes 39	
ARTICLE 56	Les dépendances .....	40
56.1.	Garages, car-port .....	40
56.2.	Abris de jardin .....	41
56.3.	Serres .....	41
56.4.	Vérandas, terrasses couvertes, jardins d'hiver .....	41
56.5.	Terrasses ouvertes imperméables .....	42
56.6.	Constructions légères .....	42
56.7.	Piscines non couvertes et ouvrages techniques enterrés .....	42
ARTICLE 57	Les avant-jardins .....	42
ARTICLE 58	Les clôtures .....	42
<b>CHAPITRE 13</b>	<b>LES VOIES PUBLIQUES .....</b>	<b>45</b>
ARTICLE 59	Voies publiques existantes .....	45
ARTICLE 60	Voies nouvelles .....	45
ARTICLE 61	Voies non achevées .....	45
<b>CHAPITRE 14</b>	<b>REGLEMENTATION DE CHANTIER .....</b>	<b>47</b>
ARTICLE 62	Protection des installations publiques .....	47
ARTICLE 63	Poussière et déchets .....	47
ARTICLE 64	Clôtures de chantier et échafaudages .....	47
64.1.	Clôtures de chantier .....	47
64.2.	Echafaudages .....	47
ARTICLE 65	Protection des terrains voisins .....	48
ARTICLE 66	Mesures de sécurité .....	48
<b>CHAPITRE 15</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>49</b>
ARTICLE 67	Constructions existantes .....	49
ARTICLE 68	Bâtiments délabrés .....	49
<b>CHAPITRE 16</b>	<b>LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR .....</b>	<b>51</b>
ARTICLE 69	Obligation du permis de construire .....	51
ARTICLE 70	Pièces nécessaires à l'obtention d'un permis de construire .....	51
ARTICLE 71	Octroi du permis de construire .....	52
ARTICLE 72	Validité du permis de construire .....	53
ARTICLE 73	Refus du permis de construire .....	53
ARTICLE 74	Dispense de permis de construire .....	53
ARTICLE 75	Fixation des alignements et niveaux .....	54
ARTICLE 76	Réception des travaux .....	54
ARTICLE 77	Dispositions pénales .....	54
ARTICLE 78	Dispositions transitoires .....	55
<b>CHAPITRE 17</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>	<b>57</b>

ARTICLE 79	Infractions et peines .....	57
<b>TITRE III</b>	<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>59</b>
	Accord entre voisins .....	61
	Acrotère .....	61
	Auvent .....	61
	Avant-corps .....	61
	Balcon .....	61
	Bande de construction .....	61
	Basse-cour .....	61
	Car-port .....	61
	Changement du mode d'affectation / Réaffectation .....	61
	Construction légère .....	62
	Comble .....	62
	Dépendance .....	62
	Façade principale .....	62
	Gabarit .....	62
	Hauteur libre sous plafond .....	62
	Logement encadré .....	62
	Logement pour jeune .....	62
	Loggia .....	62
	Lucarne .....	63
	Niveau .....	63
	Niveau fini du plancher .....	63
	Niveau fini sous dalle .....	63
	Niveau naturel du terrain .....	63
	Pergola ou tonnelle .....	63
	Perméabilité .....	63
	Pièces destinées au séjour prolongé de personnes .....	63
	Pièces destinées au séjour temporaire de personnes .....	63
	Porche .....	63
	Profondeur de construction .....	64
	Reconstruction .....	64
	Rénovation .....	64
	Résidence réfugiés .....	64
	Revêtement perméable .....	64
	Saillie .....	64
	Stationnement en bataille .....	64
	Stationnement en épis .....	64
	Stationnement longitudinal .....	64
	Surface hors œuvre .....	64
	Tabatière .....	65
	Terrain naturel / niveau naturel du terrain .....	65
	Terrasse .....	65
	Toiture plate .....	65
	Toiture terrasse .....	65
	Transformation d'une construction .....	65
	Véranda ou jardin d'hiver .....	65

Verrière .....	65
Voie carrossable .....	65
Voie desservante .....	66
Voie publique .....	66





## **PARTIE ECRITE COORDONNEE**

---

Selon l'article 8 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune : « En cas de modification ponctuelle, la partie écrite du plan d'aménagement général est constitué d'une version coordonnée ».



## **TITRE I PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL**

---



## SECTION 1 ZONES SUIVANT LE PAG 1981

Il s'agit de zones établies sous le régime de la loi du 12 juin 1931, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### CHAPITRE 1 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La partie graphique du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Differdange divise le territoire communal en:

- Les zones constructibles
- Les zones superposées
- Les zones destinées à rester libre

#### ARTICLE 1 EXPLICATIONS DE LA PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique du Plan d'Aménagement Général détermine :

##### 1.1. Innere Bebauungsgrenze / La limite des zones constructibles

A l'intérieur de ce périmètre se trouvent l'ensemble des zones directement constructibles, sous respect des prescriptions du présent règlement sur les bâtisses.

##### 1.2. Aussere Bebauungsgrenze / Le périmètre d'agglomération

Ce périmètre externe symbolise les extensions prévues en matière de construction. Ces extensions ne sont permises que via la modification ponctuelle du plan d'aménagement général et l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

##### 1.3. Les constructions existantes

- Bâtiment à usage privé
- Bâtiment à usage public

##### 1.4. Le zonage

RW	Reines Wohngebiet / Les zones d'habitation pures
W	Wohngebiete / Les zones d'habitation
M	Mischgebiete / Les zones mixtes
G	Geschäftsgebiete / Les zones commerciales
GWI	Gewerbe und Industriegebiete / Les zones d'activités
I	Industriegebiete / Les zones industrielles
GG	Gebiete für den Gemeinbedarf / Les zones publiques
öG	Gebiete für öffentliche und private Einrichtungen allgemeinen Nutzens / Les zones d'équipements publics, privés ou d'intérêt général
	Ausseres Baugebiet / Zones destinées à être urbanisées
KLG	Kleingarten und Gärtnereigegebiete / Les zones de jardinage
FR	Freiflächen mit Zweckbauten / Les surfaces libres réservées aux constructions spécifiques
	Strassenverkehrsflächen / Les zones de voirie
	Durchgangs- und Umgehungsstrassen / Voiries existantes
	Geplantes Verkehrsnetz
	Verteilerflächen der Hauptverbindungsstrassen mit absolutem Bauverbot / Surfaces

		de voiries avec une interdiction de construire
EG		Eisenbahngebiet / La zone de chemin de fer
		Oedlangebiet / Zone en friche
		Grünerweiterungsflächen / Zone d'aménagement différé
GR		Grünflächen mit Bauverbot / Les surfaces vertes avec interdiction de construire
BV		Bauverbotszonen / Les zones non aedificandi
		Autres zones
		Forstwirtschaftlich Genutze Flächen/Zones forestières
		Erztagebau/Mine à ciel ouvert
		Baumbepflanzung/Zone de plantations
	SG	Gebiete mit Sondercharakter / La zone à caractère spécial
		Wasserflächen/Surfaces d'eau
		Landwirtschaftlich genutzte Flächen/Surfaces agricole

## CHAPITRE 2 LES ZONES CONSTRUCTIBLES

### ARTICLE 2 MODE DE MISE EN VALEUR DES ZONES

Les zones constructibles sont réparties en deux groupes en fonction de leur mode de mise en valeur :

- Les zones directement constructibles,
- Les zones de réserves, soumises à PAP, qui nécessitent une viabilisation avant toute construction.

### ARTICLE 3 TYPOLOGIE ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La partie graphique du PAG précise également les éléments suivants :

La hauteur maximale des constructions est définie via le nombre de niveaux pleins indiqués par le biais des chiffres romains I, II, III, IV, V, VI, VII, soit 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 niveaux. Les sous-sols, les étages mansardés, les étages en retrait et les étages sous combles ne sont pas considérés comme niveau plein.

Le mode de construction, soit\* :

- ob mode de construction ouvert ;
- hb mode de construction semi-ouvert;
- gb mode de construction fermé;
- sb mode de construction à caractère spécial;
- eb mode de construction pavillonnaire.

Exemple : Wob II = Zone d'habitation, mode de construction ouvert, deux niveaux pleins.

\* Les modes de construction tels que renseignés dans la partie graphique ne sont plus d'application.

L'ensemble de ces prescriptions sont précisées pour chaque zone dans le tableau récapitulatif.

### ARTICLE 4 REINES WOHNGBIET / LES ZONES D'HABITATION PURE (RW)

Les zones d'habitation pure sont destinées prioritairement au logement.

Y sont autorisés : les immeubles d'habitation, les commerces de proximité nécessaires à l'approvisionnement de cette zone, les églises ou bâtiments similaires, les crèches et les jardins

d'enfants, ainsi que les constructions légères telles qu'abris, garages, car-ports, emplacements de stationnement pour voitures.

#### **ARTICLE 5   WOHNGEBIET / LES ZONES D'HABITATION (W)**

Les zones d'habitation sont destinées principalement au logement.

Y sont autorisés : les mêmes constructions que dans la zone d'habitation (RW), les immeubles d'habitation, les commerces de proximité nécessaires à l'approvisionnement de cette zone n'excédant pas 200 m<sup>2</sup>, les établissements d'hébergement, les églises et chapelles, les institutions pour enfants, les crèches et jardins d'enfants ainsi que les bâtiments destinés à l'éducation, la formation et aux soins médicaux.

#### **ARTICLE 6   MISCHGEBIET / LES ZONES MIXTES (M)**

Les zones mixtes sont destinées au logement ainsi qu'aux petites entreprises, pour autant que celles-ci soient compatibles avec l'habitat.

Y sont autorisés : les mêmes constructions que dans la zone d'habitation (W), ainsi que les entreprises de production de petite taille ne gênant pas l'habitat, les emplacements de stationnement pour au maximum deux camions ou autobus, les sites de stockage ne gênant pas l'habitat, les bâtiments administratifs ou de bureaux, et les services publics.

Y seront exceptionnellement autorisés : les stations-service, les concessionnaires automobiles, les ateliers de réparation de véhicules, les ateliers de mécanique, les petites imprimeries, à condition expresse que des mesures spécifiques visant à garantir la compatibilité avec le voisinage, soient adoptées.

#### **ARTICLE 7   GESCHÄFTSGEBIET / LES ZONES COMMERCIALES CENTRALES (G)**

Les zones commerciales centrales sont destinées aux activités administratives et aux entreprises commerciales ainsi qu'aux équipements privés et publics. Des logements peuvent être aménagés sur les étages à l'exclusion du rez-de-chaussée.

Y sont autorisés :

- les immeubles administratifs ou de bureaux,
- les commerces et centres commerciaux,
- les restaurants et hôtels,
- les entreprises industrielles et artisanales ne gênant pas l'habitat,
- les établissements culturels, religieux, sociaux ou sanitaires,
- les parkings couverts, les concessionnaires automobiles
- les équipements de loisirs privés ou publics,
- les crèches, jardins d'enfants et aires de jeux.

#### **ARTICLE 8   GEWERBE UND INDUSTRIEGEBIETE / LES ZONES D'ACTIVITÉS (GWI)**

Les zones d'activités sont destinées principalement aux commerces, entreprises artisanales et petites industries.

Y sont autorisés : les bâtiments industriels et commerciaux de petite taille, les ateliers, les halls et sites de stockage, les sociétés de transport y compris leurs bâtiments administratifs, les entreprises à caractère public.

#### **ARTICLE 9 INDUSTRIEGEBIETE / LES ZONES INDUSTRIELLES (I)**

Les zones industrielles sont destinées principalement aux entreprises artisanales, industrielles et commerciales, y compris leurs bâtiments administratifs. En fonction de la nature et du degré de nuisance de l'entreprise, des mesures spécifiques pourront être imposées au travers de la mise en place d'un règlement.

#### **ARTICLE 10 GEBIETE FÜR DEN GEMEINBEDARF / LES ZONES PUBLIQUES (GG)**

Les zones publiques sont destinées aux constructions et bâtiments à caractère public. Y sont également autorisés les installations connexes (parking, accès, etc.) ainsi que le logement destiné au personnel du site.

#### **ARTICLE 11 GEBIETE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE EINRICHTUNGEN ALLGEMEINEN NUTZENS / LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS, PRIVÉS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (ÖG)**

Ces zones sont destinées à recevoir des constructions servant les collectivités. Y sont autorisés les hôpitaux, les foyers pour jeunes et les internats, les écoles et établissements d'éducation, les hospices et foyers pour personnes âgées, ainsi que le logement destiné au personnel du site.

#### **ARTICLE 12 AUSSERES BAUGEBIET / ZONES DESTINEES A ETRE URBANISEES**

Les zones destinées à être urbanisées sont des zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération constituant des réserves foncières non viabilisées.

Ces zones constituent des surfaces destinées à être urbanisées à long terme.

La décision d'urbaniser la zone fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

#### **ARTICLE 13 KLEINGARTEN UND GÄRTNEREIGEBIETE / LES ZONES DE JARDINAGE (KLG)**

Outre les constructions requises dans le cadre d'activités horticoles commerciales, y sont autorisés les abris de jardins et terrasses couvertes ne dépassant pas une surface de 12 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre d'une activité horticole commerciale, un logement du personnel de type unifamilial en relation direct avec l'exploitation y est également autorisé.

#### **ARTICLE 14 FREIFLÄCHEN MIT ZWECKBAUTEN / LES SURFACES LIBRES RESERVEES AUX CONSTRUCTIONS SPECIFIQUES (FR)**

Ces zones sont destinées à recevoir des équipements à caractère particulier tels les sites de baignade, les campings, les zones de loisirs et de sport, les cimetières, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation de ces sites.

#### **ARTICLE 15 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN / LES ZONES DE VOIRIE**

Les zones de voiries sont :

- Durchgangs- und Umgehungsstrasse
- Geplantes Verkehrsnetz



- Verteilerflächen der Hauptverbindungsstrassen mit vorläufigem Bauverbot

Le plan d'aménagement général indique également les chemins et voiries existantes.

Les accotements le long des rues ainsi que les croisements, les surfaces à usage public telles les places de parking, devront rester libres de toute construction.

#### **ARTICLE 16 EISENBAHNGBIET / LA ZONE DE CHEMIN DE FER (EG)**

Dans cette zone, toute construction, en matière de distance et de hauteur, sera soumise aux dispositions légales afférentes.

#### **ARTICLE 17 OEDLANDGEBIETE / ZONE EN FRICHE**

On entend par zone en friche les surfaces qui ne peuvent plus être exploitées à des fins agricole ou sylvicole. Dans ces zones seules les constructions à usage public, les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergie renouvelable, les conditions d'énergie, de liquide ou de gaz sont autorisés.

#### **ARTICLE 18 GRÜNERWEITERUNGSFLÄCHEN / ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

Les zones d'aménagement différé sont destinées à recevoir à terme l'affectation à arrêter par le conseil communal. Elles entraînent une interdiction temporaire de construction et d'aménagement

#### **ARTICLE 19 DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

##### **19.1. COS**

Les surfaces construites des parcelles sont définies via le coefficient maximum d'occupation du sol (COS). Le COS est le rapport entre la surface d'emprise au sol brute de la construction et la surface totale nette de la parcelle.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface d'emprise au sol brute de la construction}}{\text{Surface totale nette de la parcelle}}$$

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol :

- les aménagements extérieurs en dur tels que rampes de garages, chemins d'accès, etc,
- les surfaces non-closes telles que les perrons, les seuils, les terrasses non-couvertes, les terrasses couvertes et ouvertes sur au moins un côté.

L'emprise au sol des dépendances est à prendre en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol brute de la construction.

Dans le cas de parcelles sur angle de rue, le COS pourra être augmenté pour atteindre un maximum de 0,70. Seront assimilées à des parcelles d'angle, les parcelles encastrées à l'avant et à l'arrière par deux rues carrossables ouvertes à la circulation et dont la profondeur n'excédera pas les 20 m.

Dans les zones commerciales le COS peut être de 1,00.

Lorsqu'une parcelle est couverte par plusieurs zones constructibles / zones PAG, le calcul du COS se fait par zone et non pas par parcelle brute. Dans ce cas de figure le COS est le rapport entre la surface d'emprise au sol brute de la construction ou de la partie de la construction et la surface de la parcelle située dans la zone constructible concernée du PAG.

Les COS des différentes zones sont repris dans le tableau de l'Article 20.

### 19.2. CMU

Pour les zones d'habitation (W), les zones mixtes (M), les zones commerciales (G) et les zones d'activités (GI), la densité de constructions est exprimée par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). Le CMU est le rapport entre la surface brute construite ou la somme des surfaces brutes de la construction et la surface totale nette de la parcelle.

$$\text{CMU} = \frac{\text{Surface brute construite}}{\text{Surface totale nette de la parcelle}}$$

On entend par surface brute construite, la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface brute construite :

- les surfaces non-closes en rez-de-chaussée (terrasses non-couvertes, terrasses couvertes et ouvertes sur au moins un côté, etc.) et aux étages (toitures-terrasses, balcons, etc.),
- les niveaux non-aménagés (caves, combles non-aménageables, etc.),
- les surfaces en sous-sols (caves, garages, etc.).

Lorsqu'un niveau comprend une pièce destinée au séjour prolongé, l'entièreté de la surface du niveau est à prendre en compte pour le calcul du CMU.

Les CMU des différentes zones sont repris dans le tableau de l'Article 20.

### 19.3. CUS

Pour les zones d'activités et les zones industrielles, la densité de construction est également exprimée via le coefficient d'utilisation du sol (CUS). Le CUS est le rapport entre le volume de la construction (en m<sup>3</sup>) et la surface totale nette de la parcelle.

$$\text{CUS} = \frac{\text{Volume de la construction (m}^3\text{)}}{\text{Surface totale nette de la parcelle (m}^2\text{)}}$$

On entend par volume de la construction tout ce qui est hors sol.

Les CUS des différentes zones sont repris dans le tableau de l'Article 20

## ARTICLE 20 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES – TABLEAU RECAPITULATIF

ZONES CONSTRUCTIBLES	NIV. MAX	HAUT. CORNICHE/ ACROTERE MAX	HAUT. FAITAGE MAX	COS MAX	CMU MAX	CUS MAX	RECU LATERAL* MIN	RECU POSTERIEUR MIN
ZONES D'HABITATION PURES RW	I	4	10	0,25	0,40		3	5
	II	8	14	0,30	0,60		3	5
	III	12	18	0,30	0,90		3	5
ZONES D'HABITATION W	I	4	10	0,55	0,55		3	5
	II	8	14	0,50	1,00		3	5
	III	12	18	0,45	1,35		3	5
	IV	16	22	0,40	1,60		3	5
ZONES D'HABITATION MIXTES M	II	8	14	0,70	1,40		3	5
	III	12	18	0,60	1,80		3	5
	III'	12	18	1,00	2,20		3	0
	IV	16	22	0,50	2,00		3	5
	V	20	26	0,45	2,25		3	5
ZONES COMMERCIALES G	II	8	14	0,65	1,30		0	3**
	III	12	18	0,60	1,80		0	3**
	IV	16	22	0,55	2,20		0	3**
	V	20	26	0,50	2,50		0	3**
	V'	20	26	1,00	3,00		0	3**
	VI	24	30	0,45	2,70		0	3**
	VII	28	34	0,40	2,80		0	3**
ZONES D'ACTIVITES GWI	II	8	14	0,80	1,60	5	0	0
	III	12	18	0,70	2,10	6,5	0	0
	IV	16	22	0,60	2,40	7,5	0	0
ZONES INDUSTRIELLES I		20	30	0,70	0,00	8	0	0
		20	30	0,60	0,00	10	0	0

\* Dans le cas où une construction principale existante n'accuse aucun recul sur la limite latérale, la nouvelle construction principale devra s'accoler à celle-ci.

\*\* Les rez-de-chaussée occupés par des activités commerciales peuvent présenter un recul nul par rapport à la limite arrière de parcelle.

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

En cas de sinistre, les reconstructions sans changement d'affectations, peuvent garder les mêmes dimensions, avec l'accord du bourgmestre.

### **CHAPITRE 3 ZONES SUPERPOSEES**

#### **ARTICLE 21 SERVITUDE URBANISATION**

##### **21.1. Servitude urbanisation « maisons unifamiliales »**

Pour chaque parcelle ou lot couvert par la servitude urbanisation « maisons unifamiliales », seuls sont admis les logements de type unifamilial au sens 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.

Par dérogation au premier alinéa, les immeubles abritant plusieurs logements existants peuvent être rénovés et transformés, sous condition que le nombre de logements ne soit pas augmenté. Une augmentation du nombre existant de logements est interdite.

Peuvent également être dispensés des prescriptions du premier alinéa, les structures médicales et paramédicales, les hôtels, les internats, les logements pour étudiants ainsi que les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Le présent article n'est pas d'application pour les demandes d'autorisation de construire qui ont été introduites à l'administration communale avant le premier octobre 2014.

##### **21.2. Servitude urbanisation « zone de rencontre et de récréation »**

La servitude urbanisation « zone de rencontre et de récréation » vise à garantir le maintien et la création de zones de rencontre dans le tissu urbain existant. Aucune nouvelle construction définitive ne peut être érigée dans une zone couverte par une servitude urbanisation « zone de rencontre et de récréation ». Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions de structures temporaires / constructions légères destinées au loisir en rapport direct avec la destination de la zone.

## CHAPITRE 4 LES ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

### ARTICLE 22 GRÜNFLÄCHEN MIT BAUVERBOT / LES ZONES VERTES AVEC INTERDICTION DE CONSTRUIRE (GR)

Ces zones sont destinées aux équipements à caractère privé ou public servant à structurer, protéger le milieu bâti et encourager la détente et le repos. Ces zones concernent les parcs, les plates-bandes à usage décoratif, les aires de jeux destinées aux enfants, les bandes de verdure le long des voies de circulation ainsi les surfaces boisées existantes et projetées.

Outre les constructions à ériger dans l'intérêt de la zone tel que les kiosques, les constructions y sont interdites.

### ARTICLE 23 BAUVERBOTSZONEN / LES ZONES NON AEDIFICANDI (BV)

La partie graphique du plan d'aménagement général indique des zones pour lesquelles aucune construction n'est autorisée, pour les raisons suivantes :

- Les terrains qui, du fait de leur situation topographique et constitution géologique, ne peuvent être considérés comme constructibles (risque d'inondations, de glissements de terrain et autres phénomènes identiques),
- Les zones pour lesquelles le développement au cœur de la ville ne s'impose pas comme un besoin vital et pour lesquelles les dépenses engendrées ne seraient pas raisonnables et s'avèreraient supérieures aux retombées économiques potentielles,
- Les paysages protégés, les points de vue et les monuments historiques,
- Les zones de protection autour des voiries, destinées aux installations d'urgence,
- Les zones destinées à un usage agricole et forestier.

### ARTICLE 24 AUTRES ZONES

Les zones destinées à rester libres concernent l'ensemble des surfaces situées en-dehors du périmètre d'agglomération de la commune, soit zones non-constructibles. Ces zones servent principalement à l'agriculture et à l'horticulture, l'exploitation forestière, à l'exploitation des mines de fer, et aux loisirs.

Les zones destinées à rester libres sont :

- Forstwirtschaftlich genutzte Flächen/Zones forestières
- Erztagebau/Mine à ciel ouvert
- Baumbepflanzung/Zone de plantations
- Gebiet mit Sondercharakter
- Wasserflächen/Surfaces d'eau
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen/Surfaces agricoles

### ARTICLE 25 MODE D'UTILISATION

Sont autorisées exceptionnellement, sous réserve qu'elles ne soient pas sources de charges ou coûts pour les services publics et qu'elles ne se heurtent pas aux règles de salubrité, d'hygiène et d'esthétique :

- Les constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

- Les constructions destinées à des entreprises commerciales et industrielles, les bâtiments et entrepôts pouvant représenter une menace importante pour le voisinage ou la population.

Exceptionnellement, peuvent être autorisées, si par le biais d'une obtention d'une dérogation, l'organisation en matière de développement de la zone communale ou de l'urbanisme ne se trouvent pas entravée, les constructions qui :

- peuvent être délocalisées de la zone constructible existante ou planifiée du fait de leur particularité propre ou de leur destination.
- sont liées à un site situé en dehors de la zone constructible.
- servent entièrement ou partiellement, directement ou indirectement, à une exploitation prouvée du terrain et des sols.
- l'octroi d'autorisations exceptionnelles, destinées aux constructions et bâtiments servant directement ou indirectement à l'extraction du minerai de fer, est lié à l'obligation signifiée par les autorités envers le propriétaire, qu'en cas de cessation d'activité, ces bâtiments et constructions devront être complètement détruits et évacués.
- servent aux loisirs, à la santé, au soin des malades, à l'éducation, à la formation ou au culte, cimetières.

#### **ARTICLE 26 DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

Sur un terrain, la surface des constructions est dictée par les dispositions applicables à la zone d'habitation.

L'aspect environnemental est à prendre en compte.

## **SECTION 2 ZONES SUIVANT LE PAG 2007**

Il s'agit des zones établies sous le régime du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **CHAPITRE 5 LES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**

#### **ARTICLE 27 COMPOSITION**

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent :

- les zones d'habitation;
- les zones mixtes;
- les zones de bâtiments et d'équipements publics;
- les zones d'activités économiques ;

#### **ARTICLE 28 INDICATIONS COMPLEMENTAIRES**

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont complétées par des indications concernant :

1. La délimitation précise des fonds à intégrer aux plans d'aménagement particuliers destinés à préciser pour leur surface les dispositions du plan d'aménagement général ;

#### **ARTICLE 29 ZONES D'HABITATION**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type en:

- zones d'habitation 1;
- zones d'habitation 2.

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

#### **ARTICLE 30 ZONES MIXTES**

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Dans le cadre de la présente modification ponctuelle, on distingue:

- la zone mixte à caractère central;

- la zone mixte à caractère urbain.

La zone mixte à caractère central est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage:

- les établissements socioculturels;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés;
- les petites et moyennes entreprises;
- les équipements touristiques.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

### **ARTICLE 31 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La partie graphique du plan d'aménagement général concernant cette zone comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

### **ARTICLE 32 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

L'installation de logements dans les différentes zones d'activités est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

### **ARTICLE 33 MAXIMA A RESPECTER**

Les valeurs maxima de COS et CMU sont indiquées pour chaque zone urbanisée dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



**CHAPITRE 6 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES****ARTICLE 34 CATEGORIES**

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- Les zones de parc ;

**ARTICLE 35 ZONES DE PARC**

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

**CHAPITRE 7 ZONES SUPERPOSEES****ARTICLE 36 CATEGORIES**

Les zones superposées comprennent :

- Les zones d'aménagement différé ;
- Les zones soumises à l'obligation d'établir un plan directeur ou projet d'aménagement particulier;
- Les zones de servitude « urbanisation » ;
- Les zones de secteurs sauvegardés ou secteurs protégés ;
- Les zones de risques naturels prévisibles ;
- Les zones d'extraction.

**ARTICLE 37 ZONES SOUMISES A L'OBLIGATION D'ETABLIR UN PLAN DIRECTEUR OU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER****37.1. Zones soumises à l'obligation d'établir un plan directeur**

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particulier concerné(s).

**37.2. Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier**

Les zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier englobent des terrains pour lesquels un projet d'aménagement particulier doit être établi dans le cadre de l'exécution du plan d'aménagement général.

Le plan d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone ou à la partie de zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

**37.3. Délimitation des plans d'aménagement particuliers**

La partie graphique du plan d'aménagement général délimite de façon précise les périmètres des plans d'aménagement particuliers approuvés.

**ARTICLE 38 ZONES DE SECTEURS SAUVEGARDES OU ZONES PROTEGEES**

Les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale,

esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées se subdivisent en :

- Les ensembles harmonieux ;
- Les gabarits à protéger ;
- Les façades à protéger ;
- Les cités ouvrières ;
- Les typologies à protéger.

Dans ces zones, aucune autorisation de démolir ne pourra être délivrée sans autorisation de bâtir préalable délivrée par le bourgmestre. On entend par démolition :

- Toute intervention sur un bâtiment ou corps de bâtiment qui détruit la majorité de sa substance existante,
- Toute atteinte aux façades représentatives des immeubles dont les façades sont à protéger.

Dans ces zones, toute autorisation de bâtir devra s'accompagner d'un relevé du/des bâtiments existants.

### **38.1. Les ensembles harmonieux**

Les ensembles harmonieux sont indiqués dans la partie écrite du plan d'aménagement général par une étoile de couleur noire.

Dans ces zones, toute transformation d'une construction existante ou toute nouvelle construction doit respecter la typologie existante dominante de l'ensemble, notamment :

- L'alignement principal sur la voie de desserte,
- Le nombre de niveaux,
- La hauteur à la corniche,
- La forme de la toiture, uniquement dans le cas où toutes les constructions présentent des toitures similaires.

Dans ces zones, les démolitions et reconstructions sont autorisées sous réserve des dispositions énoncées ci-avant.

### **38.2. Les façades à protéger**

Les façades à protéger sont indiquées dans la partie écrite du plan d'aménagement général par un point de couleur noir.

Dans ces zones, tous travaux réalisés portant atteinte à la façade principale d'une construction existante doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les espaces d'entrée ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies ;
- Respecter l'alignement principal existant sur la voie de desserte, le nombre de niveaux et la hauteur à la corniche.

Sauf cas exceptionnel lié à des impératifs de sécurité, toute démolition est interdite. Pour toute demande d'autorisation de bâtir, le bourgmestre se réserve le droit de demander un avis aux Service des Sites et Monuments Nationaux.

Pour toute adjonction, agrandissement ou extension, un plan d'aménagement particulier est requis.

## **CHAPITRE 8 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 39 CATEGORIES.**

Ces espaces ou zones font l'objet d'une mention dans la partie graphique des plans d'aménagement généraux et des plans d'aménagement particuliers concernés et comprennent:

- Les zones d'activités économiques à caractère régional ;

### **ARTICLE 40 LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A CARACTERE REGIONAL**

Les zones d'activités économiques à caractère régional regroupent au nom des communes concernées des établissements artisanaux et commerciaux ainsi que des services correspondants qui, par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation.



## **SECTION 3 ZONES SUIVANT LE PAG 2014**

Il s'agit des zones établies sous le régime du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **CHAPITRE 9 LE MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**

#### **ARTICLE 41 ZONE D'HABITATION**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

### **CHAPITRE 10 LE DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**

#### **ARTICLE 42 PRESCRIPTIONS GENERALES**

Pour la zone définie à l'Article 41 du présent règlement et soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou parties de zones telles que définies à l'article 9 du présent règlement.

Pour tout plan d'aménagement particulier, le coefficient d'occupation du sol constitue une valeur moyenne qui est à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

#### **ARTICLE 43 MINIMA ET MAXIMA A RESPECTER**

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont à définir. Pour chaque zone ou partie de zone des valeurs minima peuvent également être définies.

Pour le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Mathendahl les valeurs maxima sont les suivantes :

- CUS : 1,0
- COS : 0,5
- CSS : 0,8
- DL : 40

## **CHAPITRE 11 LES ZONES SUPERPOSEES**

### **ARTICLE 44 LES ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A L'ELABORATION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

## **TITRE II    REGLEMENT SUR LES BATISSES**

---





**CHAPITRE 12 REGLES GENERALES D'URBANISME****ARTICLE 45 DISPOSITIONS GENERALES**

Des dérogations au présent règlement peuvent se faire par le biais d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**ARTICLE 46 DEFINITION ET HAUTEURS DES NIVEAUX**

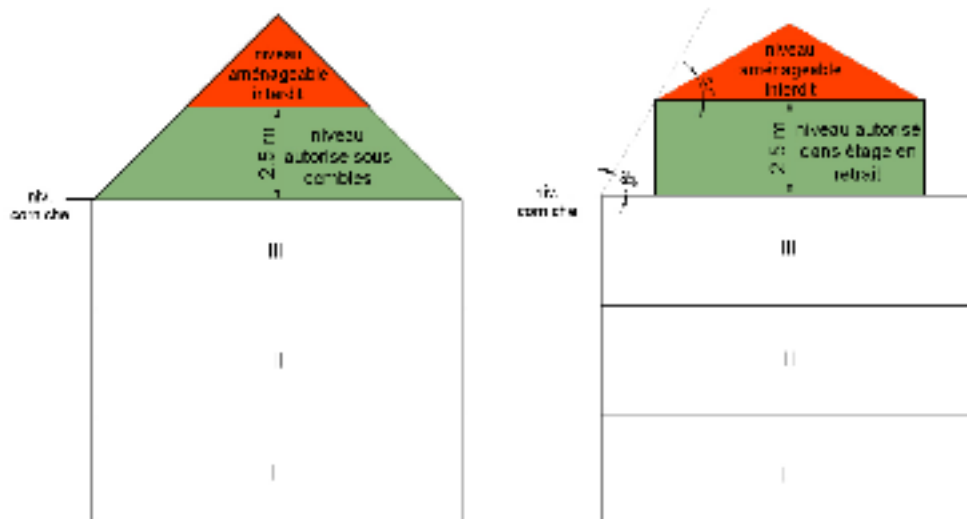
Sont considérés comme niveaux pleins les niveaux situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne située à l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Les locaux destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,00 m. Les locaux à usage utilitaire (caves, garages, etc.) doivent avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.

Les niveaux sous combles, les étages en retrait et les étages mansardés ne sont pas considérés comme niveaux pleins. Cependant, les surfaces exploitées dans ceux-ci comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir sur au moins 50 % de la surface du plancher, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m. Un seul niveau aménagé sous les combles est autorisé. L'étage en retrait doit être conforme au graphique.

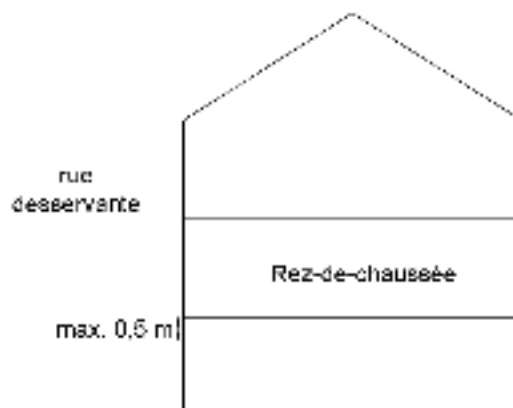
En cas de rénovation sans changement d'affectation, les bâtiments existants peuvent maintenir les hauteurs libres sous plafond existantes, à condition de respecter les hauteurs sous plafond suivantes :

- 2,25 m minimum aux étages ;
- 1,80 m minimum dans les caves ;
- et 1,80 au minimum pour les combles qui sont déjà aménagés

**Exemples d'une habitation à trois niveaux pleins :**

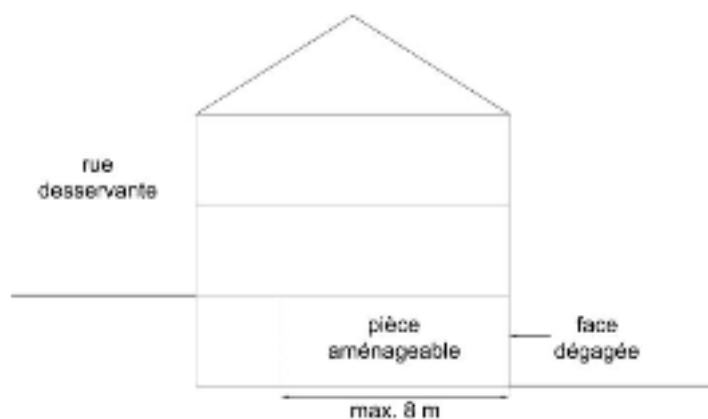
Les planchers des locaux destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent se trouver en dessous du niveau moyen de la rue desservant pris dans l'axe de la façade sur la rue desservant.

Le plancher du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservant mesuré au milieu de la façade de tout au plus 0,50 m, sauf en cas d'adaptation aux constructions existantes.



Pour des constructions situées dans un terrain naturel à forte déclivité, le niveau du plancher des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peut se situer en dessous de la rue desservant, à condition qu'une face au moins de la pièce soit complètement dégagée et que la profondeur de la pièce soit inférieure à 8,00 m.

Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures laissant passer la lumière naturelle doit correspondre à au moins 1/8<sup>ème</sup> de la surface de plancher net.



Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations.

## ARTICLE 47 ALIGNEMENT ET PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

### 47.1. Alignement antérieur

L'implantation de construction en ordre continu ou bloqué, c'est-à-dire formant une suite ininterrompue le long des alignements de chaque îlot est à maintenir et à développer.

Les nouvelles constructions doivent reprendre l'alignement antérieur ou être situées obligatoirement à l'intérieur de la bande d'alignement délimitée par les alignements de façades voisines existantes.

### 47.2. Profondeur

Dans les quartiers existants, la profondeur maximale de la bande de construction dans les zones d'habitation pure, zones d'habitation, zones mixtes et les zones commerciales centrales est fixée à 15,00 m.

Les bandes de construction pour les sous-sols entièrement enterrés/en dessous du terrain naturel peuvent atteindre une profondeur de 40,00 m.

Les sous-sols entièrement enterrés des immeubles à plusieurs logements doivent être érigés en dessous du terrain naturel.

La profondeur de la bande de construction est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des avant-corps, des saillies, des loggias et autres installations semblables.

Dans les zones commerciales (G), la profondeur pour les sous-sols et rez-de-chaussées, aucun recul arrière n'est demandé sous les conditions suivantes :

- à partir du premier étage, le recul postérieur de 3,00 m et la profondeur de la bande de construction de la zone sont à respecter
- la hauteur du rez-de-chaussée hors-tout n'excédera pas 5,00 m,
- le rez-de-chaussée ne peut être utilisé que pour des fonctions exclusivement de type commercial,
- la couverture, totale ou partielle, de ce rez-de-chaussée doit garantir une aération suffisante du volume couvert,
- tout dépassement du rez-de-chaussée par rapport aux étages supérieurs doit être couvert par de la terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m. Sur une bande de 3,00 m à partir de la façade arrière des étages une toiture terrasse peut être aménagée.

Dans les nouveaux quartiers, la profondeur maximale des bâtiments sera fixée via un Plan d'Aménagement Particulier.

#### **ARTICLE 48 LES CONSTRUCTIONS EN SECONDE POSITION**

Pour toute nouvelle construction, les constructions en seconde position sont interdites.

Pour les constructions existantes, les constructions en seconde position existantes peuvent être maintenues sous les conditions suivantes :

- aucun agrandissement n'est permis,
- elles ne peuvent en aucun cas être destinées au logement,
- elles doivent disposer d'un accès imprenable à partir de la voie desservante permettant l'accès des services d'intervention d'urgence.

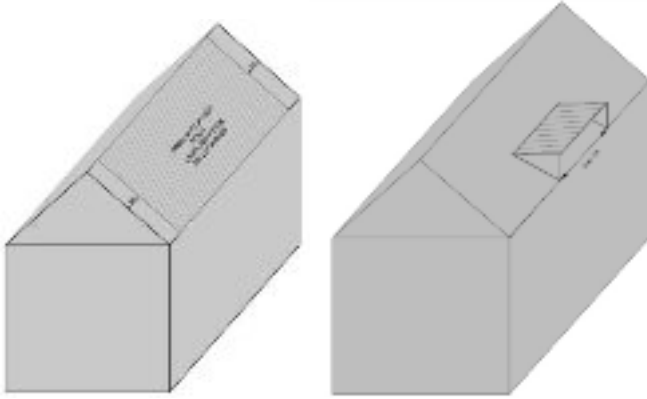
#### **ARTICLE 49 LES TOITURES ET SUPERSTRUCTURES**

La pente des toitures ne devra pas excéder un angle de 45° pour une construction à un niveau, et 35° pour un bâtiment de deux niveaux et plus. Cette règle n'est pas applicable aux toitures des églises et clochers ainsi qu'aux constructions destinées à combler une lacune dans un tissu bâti, à condition que la toiture s'adapte aux toitures voisines. Les toitures ou parties de toitures ayant une inclinaison supérieure à 40° et donnant directement sur la voie publique devront être équipées d'un système de retenue des neiges.

Les constructions ayant des toitures non traditionnelles doivent respecter une hauteur maximale correspondant à la hauteur au faitage maximale autorisée de la zone dans laquelle elles se trouvent.

Les lucarnes sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- Pour les immeubles existants, dans le cas où les fenêtres du dernier niveau se trouveraient à moins de 1,00 m des bords de la façade, les lucarnes pourront se trouver dans l'alignement de celles-ci,
- Elles pourront interrompre la corniche sur maximum 1/3 de la longueur de celle-ci.



#### ARTICLE 50 SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FAÇADES

La corniche est constituée par une horizontale se situant en dessous de la ligne d'intersection du plan du toit et du plan de façade ; elle peut faire saillie de 0,50 m sur l'alignement de façade.

Les auvents et porches pourront faire saillie de 1,00 m sur l'alignement de façade.

Les balcons sont autorisés :

- Sur la façade avant des constructions si les conditions suivantes sont respectées :
  - la longueur maximale cumulée des balcons par niveau est égale à 1/3 de la longueur de la façade avant de la construction ;
  - leur saillie ne peut dépasser 1,50 m ;
  - les balcons doivent respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales de parcelle ;
- Sur les façades latérales des constructions si les conditions suivantes sont respectées :
  - leur saillie ne peut dépasser 1,50 m ;
  - un recul de 3,00 m est à respecter par rapport aux limites latérales de la parcelle.
- Sur la façade arrière des constructions si les conditions suivantes sont respectées :
  - leur saillie ne peut dépasser 1,50 m si elle se trouve à l'extérieur de la bande de construction ;
  - leur saillie peut avoir une profondeur maximal de 3,00 m sans dépasser la bande de construction ;
  - un recul de 5,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière de la parcelle ;
  - Les balcons doivent respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales

Les balcons empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public sont interdits.

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Pour les immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter par rapport au domaine public :

- Les auvents côté rue et avant-corps devront rester d'au moins 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir ; leur limite inférieure devra se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du domaine public.
- Les balcons sont interdits.
- Le recouvrement des cours anglaises existantes doit répondre à toutes les exigences de sécurité de la circulation. En cas de non-respect de ces conditions, les propriétaires dûment avertis, doivent procéder à l'installation ou à la réparation de ce recouvrement à leurs propres frais, dans un délai imposé par l'administration communale.
- Pour les constructions existantes, l'aménagement d'un monte-charge empiétant sur le domaine public peut être autorisé exceptionnellement à moins que des considérations techniques ne s'y opposent.

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 m au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne pourront pas dépasser une saillie de 0,10 m sur l'alignement de la voie publique.

L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 m devra être assurée par leur raccordement à l'installation d'égouts.

#### **ARTICLE 51 SAILLIES MOBILES**

Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 m au-dessus du domaine public. Ils pourront avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 m, à condition de rester à 0,50 m en retrait de la bordure du trottoir côté rue.

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir.

Pour les constructions bordant les voies piétonnes, l'octroi d'une autorisation peut être subordonné à des conditions spéciales.

#### **ARTICLE 52 LES INSTALLATIONS PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES**

Les installations en matière de publicités devront respecter les normes relatives à la taille, aux couleurs, à la forme, à la matière et au type de fixation. Elles devront également ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment et s'intégrer au paysage, à l'environnement urbain et à la rue. Toute installation devra se distinguer nettement des panneaux de signalisation routière et des pictogrammes utilisés dans le cadre de la sécurité et l'ordre public, et se trouver à une distance suffisante de ces derniers.

Les enseignes de publicité devront se trouver à au moins 3,00 m au-dessus du niveau du trottoir.

Ne sont pas autorisées les enseignes de publicité externe sous forme de lumières clignotantes, panneaux déroulants ou composés d'éléments mobiles. Sont également interdites les enseignes lumineuses avec un texte déroulant ou une projection d'images mais également les installations positionnées dans les espaces verts en face des constructions, fixées sur des clôtures, ponts, arbres, remblais, mâts, balcons ou autres parties saillantes, murs de soutènement, sur des quais ou encore sur des cheminées.

Les enseignes publicitaires ne pourront pas non plus être fixées sur ou par-dessus les toitures. Des exceptions seront néanmoins possibles pour les toitures plates (si la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 25,00 m et si les hauteurs des constructions voisines ne sont pas sensiblement plus élevées).

#### **ARTICLE 53 LES FAÇADES ET L'ASPECT ESTHETIQUE**

Sauf en cas d'autorisation portant sur un autre revêtement de façade, les façades extérieures des bâtiments devront être crépies dans un délai de 2 ans à compter de la livraison ou remise des clés du bâtiment.

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. Les transformations majeures, voire la (re) composition des façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur.

Lors d'un changement d'affectation ou construction d'annexes, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire doivent comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Si la situation, les dimensions et l'apparence des nouvelles constructions ou transformations affectent négativement la sécurité et santé publique, le caractère des alentours, le paysage naturel ou urbain et le cadre architectural le permis peut être refusée ou accordée sous réserve de certaines conditions

#### **ARTICLE 54 LES IMMEUBLES COLLECTIFS**

Chaque bâtiment collectif devra être équipé des locaux suivants :

- Un local spécifique, aéré et fermé, permettant d'abriter un nombre suffisant de conteneurs pour déchets
- Une cave ou grenier privatif pour chaque logement d'une surface minimale de 6 m<sup>2</sup>,
- Une buanderie commune, avec installation d'eau courante, pouvant accueillir au minimum une machine à laver par logement,
- Un local technique côté voie desservante, directement derrière la façade avant.

#### **ARTICLE 55 LES GARAGES, CAR-PORTS ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale.

Pour les immeubles d'habitation collective, les emplacements de stationnement requis pour chaque unité de logement doivent être réalisés à l'intérieur de la construction principale.

Lorsque pour des raisons topographiques, de taille de parcelle et de sécurité le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété ou dans un rayon de 100 mètres autour de sa propriété, et en situation appropriée, tout ou partie des places imposées, une taxe dont le montant sera défini par un règlement-taxe de la Ville de Differdange est à payer à titre de compensation.

Les emplacements de stationnement doivent disposer d'accès aisés, tant pour l'automobiliste que pour le piéton. Leurs dimensions doivent être d'au moins 2,50 m sur 5,00 m en cas de stationnement en bataille ou en épis, respectivement d'au moins 2,00 m sur 6,00 m en cas de stationnement longitudinal.

Dans les immeubles à appartement lorsque les emplacements de stationnements se trouvent le long d'un muret ou d'un mur une distance supplémentaire de 0,50 m est à prévoir entre l'emplacement de stationnement et le muret ou mur.

Les « park-lifts » doivent être conçus et installés de manière à permettre le stationnement de toute voiture individuelle. L'accès à chaque niveau doit être garanti, indépendamment de la charge du « park-lift ». Les « park-lifts » doivent être conçus de manière à permettre le stationnement de deux véhicules superposés d'une hauteur de 1,60 m et de 1,80 m.

Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.

Dans le cas de nouvelles constructions, les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15% ; dans le cas de transformation de constructions existantes, cette pente d'accès pourra atteindre une déclivité allant jusqu'à 20% au maximum.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir doit indiquer clairement le calcul du nombre d'emplacements de stationnement et leur localisation exacte.

#### **55.1. Immeubles collectifs et maisons unifamiliales**

Le bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures. Ces places doivent être créées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle ou de transformation d'un immeuble qui prévoit une augmentation du nombre d'unités de logements.

Sont à considérer comme suffisants :

- 1,5 emplacement par logement dans les immeubles collectifs,
- 1 emplacement par maison unifamiliale,

#### **55.2. Immeubles pour logements étudiants, séniors, personnes encadrées, réfugiés et jeunes**

En cas de construction nouvelle, les places doivent être créées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé. Le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures est fixé comme suit :

Pour les résidents, sont à considérer comme suffisants :

- 1 emplacement par immeuble pour logement encadrés,
- 1 emplacement par immeuble pour logement pour jeunes,
- 1 emplacement par immeuble pour résidence réfugiés

Pour les logements étudiants, sont à prévoir au moins 1 emplacement pour 10 unités de logement. Le nombre d'emplacements de stationnements sont à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements des séniors, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. Le nombre d'emplacements de stationnements sont à arrondir à l'unité inférieure.

Dans le cas où les logements ne seraient plus occupés par des étudiants, des séniors, des personnes encadrées, des jeunes et des réfugiés, les taxes payables selon le présent article seront dues, même ultérieurement, à partir du moment du changement d'affectation.

## ARTICLE 56 LES DEPENDANCES

Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit

### 56.1. Garages, car-port

La construction de garages, car-ports en tant que dépendance est autorisée dans les espaces libres des parcelles. On distingue les cas de figure suivants :

#### Garages et car-port dans un des reculs latéraux :

La construction de garages et de car-port est autorisée dans un des reculs latéraux sous respect des dispositions suivantes :

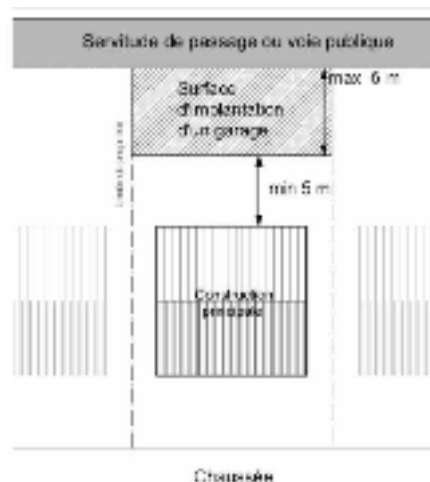
- Le recul minimal par rapport au domaine public sera de 5,00 m,
- La limite arrière du garage respectera le recul postérieur de la zone,
- La largeur maximale du garage sera de 6,00 m.
- Le garage doit être implanté à l'intérieur de la bande de construction de la construction principale.

En cas d'adaptation à un garage voisin existant, des dérogations à certains points peuvent être autorisés.

#### Garages et car-port dans le recul postérieur :

La construction de garages, car-ports est autorisée dans le recul postérieur sous respect des dispositions suivantes :

- Une servitude de passage existante ou une voie publique doit permettre le passage de véhicules en limite arrière des parcelles ouvertes à la circulation automobile,
- La superficie du garage n'exécède pas 36 m<sup>2</sup>,
- Une distance minimale de 5,00 m doit être garantie entre la construction principale et le garage.
- Le garage s'implante dans une bande maximale de 6,00 m mesurée depuis le bord de la servitude ou de la voie publique ouverte à la circulation automobile (cfr schéma)



#### Emplacements de stationnement dans le recul latéral :

La construction d'emplacements de stationnement est autorisée dans un des reculs latéraux sous respect des dispositions suivantes :

- Les dimensions de l'emplacement de stationnement n'excéderont pas les 6,00 m sur 12,00 m ;
- L'emplacement de stationnement ne peut dépasser 15,00 m depuis la voie desservante.



### **Dispositions générales**

Pour toute construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement dans les limites latérales ou postérieures, les prescriptions supplémentaires suivantes doivent être respectées :

- La hauteur à la corniche sera de 3,00 m au maximum, la hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum et la hauteur à l'acrotère de 3,70 m maximum,
- Les toitures terrasses sont interdites pour les garages implantés dans le recul latéral.
- La construction de garages peut toutefois être interdite pour des raisons de sécurité (l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage ou de protection du site (topographie du terrain),
- La construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

### **56.2. Abris de jardin**

Un seul abri de jardin peut être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- la surface d'emprise au sol de l'abri de jardin est calculée sur base de la surface de la parcelle, soit de 4 m<sup>2</sup> par are, sans toutefois dépasser une surface totale de 12 m<sup>2</sup> ;
- un recul d'au moins 1,00 m est à respecter par rapport aux limites de parcelle ;
- l'abri de jardin peut présenter un recul nul par rapport aux limites de propriété à condition qu'une construction soit existante en limite de propriété voisine ;
- l'abri de jardin peut présenter un recul nul par rapport aux limites de propriété à condition qu'un accord écrit entre voisins soit réalisé ;
- sa hauteur totale ne peut excéder 3,00 m ;
- elle doit être distant d'au moins 3,00 m de la construction servant au séjour prolongé ;

Les abris de jardin peuvent avoir une toiture plate. Celle-ci peut-être végétalisée mais ne peut pas être aménagée comme toiture terrasse.

### **56.3. Serres**

Une serre peut être implantée sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- la surface de la serre ne peut excéder 12 m<sup>2</sup> ;
- elle peut être implanté à une distance minimum de 2,00 m sur les limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne peut excéder 3,00 m ;
- il doit être distant d'au moins 3,00 m de la construction servant au séjour prolongé ;

### **56.4. Vérandas, terrasses couvertes, jardins d'hiver**

Les vérandas, les terrasses couvertes et autres installations semblables doivent s'implanter dans l'emprise des constructions destinées au séjour prolongé.

Lorsque les vérandas, les terrasses couvertes et autres installations semblables sont implantées au même niveau que le rez-de-chaussée de la construction principale, les hauteurs doivent respecter les règles suivantes :

- leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas dépasser le niveau inférieur de l'ouverture de façade de l'étage supérieur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

Lorsque les vérandas, les terrasses couvertes et autres installations semblables sont implantées au même niveau qu'un autre étage de la construction principale, les hauteurs doivent être mesurées selon le même principe par rapport à l'étage supérieur.

On entend par étage supérieur, l'étage directement au-dessus de l'étage situé au même niveau.

**56.5. Terrasses ouvertes imperméables**

La profondeur maximale de la bande de construction des terrasses ouvertes est de 5,00 m et une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> pour une maison unifamiliale

La profondeur maximale de la bande de construction des terrasses ouvertes est de 3,00 m et une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> par appartement pour les immeubles à appartements.

Les toitures terrasses ne sont pas soumises aux dispositions du présent sous-article.

**56.6. Constructions légères**

Les constructions légères telles que les pergolas et gloriettes peuvent être implantées sur chaque lot privé sous le respect des conditions suivantes :

- la surface d'emprise au sol de la construction légère est calculée sur base de la surface de la parcelle, soit de 4 m<sup>2</sup> par are, sans toutefois dépasser une surface totale de 12 m<sup>2</sup> ;
- un recul d'au moins 1,00 m est à respecter par rapport aux limites de parcelle ;
- la construction légère peut présenter un recul nul par rapport aux limites de propriété à condition qu'une construction soit existante en limite de propriété et qu'une convention écrite entre voisins soit faite ;
- la hauteur totale ne peut pas excéder les 3,00 m ;

**56.7. Piscines non couvertes et ouvrages techniques enterrés**

Les piscines non couvertes et les ouvrages techniques complètement enterrés sont autorisés dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance de 1,90 m minimum par rapport à la limite de propriété.

**ARTICLE 57 LES AVANTS-JARDINS**

Les espaces privés, à l'exception des accès piétons et garages, compris entre l'espace public et l'alignement avant d'une construction devront être aménagés de manière à ne pas nuire au cadre environnant. Ces espaces devront être végétalisés et aménagés en surface verte, pelouse ou jardin. Toutefois, ces espaces pourront être délimités par des murs, des haies ou des clôtures sans que la sécurité routière ne soit menacée.

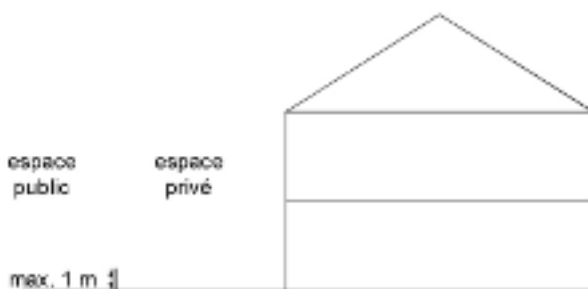
Les murets existants à l'avant des constructions sont à conserver, à l'exception des accès de garage, car-port ou emplacements de stationnement et autres accès.

Les murets existants peuvent exceptionnellement être démolis à condition que les deux parcelles voisines de part et d'autre de la parcelle concernée ne possèdent pas de murets.

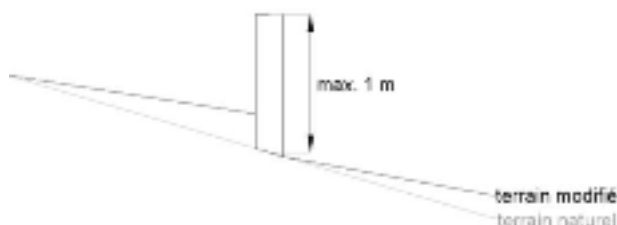
**ARTICLE 58 LES CLOTURES**

Les clôtures, murs et plantations situées aux angles de rues ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie publique pourront être clôturés par des socles et des murets ne dépassant pas une hauteur de 1,00 m. Les grillages peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m maximum. Les grillages doivent être transparents et ouverts sur au moins 85 % de leur surface.

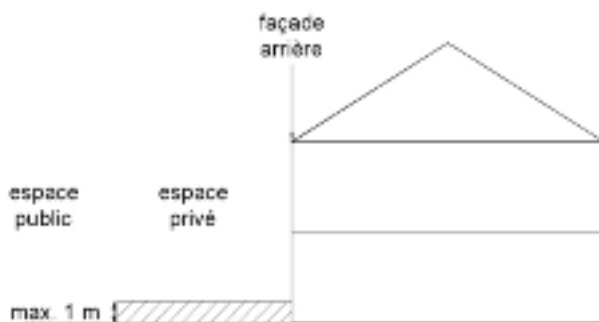


Exceptionnellement des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur la limite des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.



Il est possible de réaliser plusieurs murs de soutènement par parcelle. Les murs de soutènement doivent être distants entre eux d'au moins 1,00 m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 m, par des grillages et d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 2,00 m. Les grillages doivent être transparents et ouverts sur au moins 85 % de leur surface.



A partir de la façade arrière, des clôtures ou murs d'une hauteur maximale de 2,00 m, d'une longueur de 4,00 m sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation et/ou l'aspect général du quartier.





**CHAPITRE 13 LES VOIES PUBLIQUES****ARTICLE 59 VOIES PUBLIQUES EXISTANTES**

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies nationales ou communales ou les parties de ces voies qui, de mémoire d'homme, ont servi à l'implantation de constructions et qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations d'égouttage et d'approvisionnement et d'éclairage public.

**ARTICLE 60 VOIES NOUVELLES**

Les voies ou parties de voies nouvelles sont considérées comme achevées lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- a) les alignements de voirie ainsi que les profils longitudinaux et transversaux doivent être déterminés,
- b) le remembrement éventuellement requis aux termes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain doit avoir été effectué,
- c) la propriété des surfaces des voies et trottoirs doit avoir été cédée dans toute la largeur,
- d) la surface des voies doit correspondre dans toute la largeur au niveau fixé dans le projet d'aménagement, et doit se raccorder à une voie existante ou à une voie nouvelle,
- e) la chaussée doit être consolidée conformément aux dispositions de l'autorité compétente,
- f) les canalisations d'égouttage doivent être installées et raccordées au réseau communal de canalisations,
- g) la voie ou partie de voies doit être raccordée au réseau public d'approvisionnement en eau et de distribution d'électricité.

**ARTICLE 61 VOIES NON ACHEVEES**

Toutes les autres voies publiques ou parties de voies publiques sont considérées comme non achevées. En bordure des voies publiques non achevée, aucune autorisation de construire ne sera accordée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sauf en cas de garantie suffisante conformément à l'art. 37 de la loi précitée.



**CHAPITRE 14            REGLEMENTATION DE CHANTIER****ARTICLE 62    PROTECTION DES INSTALLATIONS PUBLIQUES**

Le domaine public, les installations et aménagements publics de toute sorte doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.

Le propriétaire et son entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les infrastructures endommagées ou dérangées.

**ARTICLE 63    POUSSIERE ET DECHETS**

Au cours de tous travaux de construction et de démolition, toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incommode le public.

Les déversoirs de déblais doivent être fermés de toutes parts.

Les voies publiques salies et embourbées à la suite de démolitions, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transport de terre ou autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

**ARTICLE 64    CLOTURES DE CHANTIER ET ECHAFAUDAGES**

Sans préjudice des dispositions spéciales en matière de sécurité au travail et de lutte contre les accidents, respectivement de permissions de voirie ou d'autres dispositions nationales, les dispositions ci-après sont applicables :

**64.1.    Clôtures de chantier**

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4,00 m du domaine public doivent être clôturés du côté de la voie publique dès le début des travaux au moyen d'une clôture d'au moins 2,00 m de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies, et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

Les clôtures de chantier ne peuvent empiéter sur le domaine public qu'avec une autorisation expresse.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Aux coins des rues, les clôtures de chantier seront fermées de treillis métalliques en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

Les clôtures de chantier sont soumises à l'autorisation du bourgmestre.

**64.2.    Echafaudages**

Les échafaudages de toute nature doivent être conformes aux prescriptions de l'inspection du travail et sont soumises à l'autorisation de bourgmestre.

Tous les échafaudages doivent être exécutés de façon à empêcher la chute de matériaux quelconques sur la voie publique.

Les échafaudages volants, à échelle ou suspendus ne peuvent être utilisés que pour les travaux de réparation et de nettoyage, pour d'autres travaux mineurs exécutés sur les façades, les corniches et les toits, ainsi que pour les travaux de ravalement et de peinture.

Pour empêcher que la circulation ne soit entravée, le bourgmestre peut exiger que dans les rues étroites les échafaudages ne puissent empiéter sur le domaine public qu'au-dessus d'un niveau de 3 mètres.

#### **ARTICLE 65 PROTECTION DES TERRAINS VOISINS**

L'entrepreneur est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les personnes et les biens sur les terrains voisins contre tous dégâts pouvant résulter de l'exécution des travaux, de même, il procédera aux étançonnements nécessaires. La même disposition s'applique également aux travaux de réfection et de démolition.

#### **ARTICLE 66 MESURES DE SECURITE**

Afin d'éviter les accidents, les constructions et chantiers seront éclairés après la tombée de la nuit aussi longtemps que des ouvriers y seront occupés.

Chaque soir, à l'issue des travaux, le chantier devra être clôturé et fermé. Dès l'amorce du crépuscule, l'entrepreneur de construction sera tenu de signaler le chantier par des lumières rouges.

L'accès du chantier doit être interdit aux personnes non autorisées.



**CHAPITRE 15 DISPOSITIONS PARTICULIERES****ARTICLE 67 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les bâtiments existants ne correspondant pas aux dispositions de ce règlement pourront être conservés et entretenus, sous réserve de dispositions spécifiques en matière de conservation des bâtiments. On peut citer, entre autres, les dispositions liées à la servitude en matière de fixation de la ligne de fuite (alignement) ou les dispositions relatives aux bâtiments délabrés ou insalubres.

De tels bâtiments ne pourront être reconstruits, pourvus d'étages supplémentaires, agrandis ou encore modifiés, sans respecter les dispositions du règlement en vigueur.

En cas de bâtiments existants pouvant menacer la salubrité de nouveaux bâtiments construits sur des terrains voisins, l'octroi du permis de construction pourra être soumis à des modifications spécifiques.

Par dérogation, les bâtiments existants ne changeant pas d'affectation, présentant un recul sur la limite latérale inférieure à 3,00 m peuvent être réalisées des extensions des rez-de-chaussée et sous-sol alignées à la façade existante, sans toutefois présenter un recul sur la limite latérale inférieure à 1,90 m à condition que le COS et CMU prescrits soient respectés.

**ARTICLE 68 BATIMENTS DELABRES**

Si un bâtiment, un mur, une clôture ou un autre bâtiment jouxtant des voies publiques est jugé comme délabré, le bourgmestre peut exiger la démolition ou la remise en état, sans préjudice des mesures que le maire est apte à prendre, ce en application du décret de la loi du 16 - 24 août 1790.

Pour les cas jugés dangereux ou urgents, le bourgmestre pourra demander la mise en œuvre d'une expertise par un spécialiste en la matière. Les dépenses engendrées par cette expertise sont aux frais des propriétaires. Le cas échéant elles peuvent être préfinancées par la commune et seront récupérées auprès des propriétaires. Cette expertise sera alors transmise au propriétaire avec l'exigence de faire procéder immédiatement à la remise en état ou démolition du bâtiment. Si le propriétaire est absent, refuse ou néglige la réalisation de ces travaux, le bourgmestre fera exécuter ces travaux à la charge du propriétaire.



**CHAPITRE 16 LA PROCEDURE POUR L'OCTROI DES AUTORISATIONS DE BATIR****ARTICLE 69 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Quiconque souhaitant mettre en œuvre un projet de construction, destiné ou non au logement de personnes, devra être en possession d'un permis de construire.

Le permis de construire est également exigé pour les constructions ou transformations suivantes :

- Les serres et abris de jardins,
- Les bâtiments annexes tels que vérandas, garages, etc,
- Les étables, granges ou autres annexes agricole ou horticole,
- Les clôtures,
- Les transformations de bâtiments (travaux de gros œuvre, rajout d'un niveau, suppression, modification ou ajout de cloisons, etc),
- Les installations de dépôts ou stockage
- Les travaux de façades
- Les travaux de remblai et déblai
- Les travaux de démolition
- Les changements d'affectation

Toute construction non couverte par une autorisation est interdite et le bourgmestre pourra procéder à la fermeture du chantier.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé en ordre contiguë, une autorisation de démolition ne pourra être délivrée qu'après obtention d'une autorisation de bâtir, sauf en cas de péril en la demeure en cas de bâtiment menaçant ruine ou problème de salubrité.

**ARTICLE 70 PIECES NECESSAIRES A L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**

La demande de permis de construire doit être adressée au bourgmestre. Les pièces suivantes doivent être jointes à la demande :

a) Une demande sur papier libre avec une description sommaire des travaux prévus et éventuellement les indications nécessaires à la bonne compréhension des travaux prévus. La demande devra porter la signature personnes suivantes :

- du propriétaire ;
- du syndicat de copropriété pour tous les travaux affectant les parties communes d'une propriété. ;
- et d'un homme de l'art au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, cette dernière signature n'est pas requise pour les constructions de moindre envergure conformément à la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecture et d'ingénieur-conseil.

b) Les plans de construction détaillés des travaux prévus (à l'échelle 1 :50 ou 1 :100). Ils devront nécessairement reprendre les éléments suivants :

- Un plan de tous les étages y compris les sous-sols et les combles, avec indication de la destination des différents locaux, leurs dimensions, leurs aménagements intérieurs illustrés avec le mobilier et les aménagements des espaces extérieurs,
- Les coupes significatives, avec indication des niveaux,
- Les façades avant, latérales le cas échéant, et postérieure

- Les indications concernant les niveaux minimaux de branchement aux canalisations d'eaux usées et d'eaux de pluies,
- Les niveaux d'accès (entrées, entrées de garages, etc.) par rapport au profil transversal de la chaussée et du trottoir,
- Les niveaux naturels et niveaux projetés
- La situation des canalisations d'égouttage et d'approvisionnement, et du raccordement au réseau d'électricité (boîtier de branchement, compteur, etc.),
- L'utilisation prévue des différentes pièces,
- Les matériaux et couleurs utilisés en façades,
- Les bâtiments annexes (hauteurs à la corniche et au faîtage, nombre d'étages, etc),

Si le bourgmestre le juge nécessaire, le propriétaire devra joindre les calculs statiques de la construction, une étude géologique et un état des lieux des bâtiments voisins. Le cas échéant ils peuvent être préfinancées par la commune et seront récupérées auprès des propriétaires.

Lors de la transformation d'un bâtiment existant, les travaux de transformation prévus devront clairement apparaître à la lecture des plans. Les parties à détruire seront marquées en jaune, les parties restantes en noir et les nouvelles zones en rouge. Tous ces plans devront porter la signature du propriétaire et d'un homme de l'art au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

c) Si le projet de construction comporte un avant jardin, les plans du projet devront indiquer les clôtures positionnées par rapport à la chaussée et au trottoir, le cas échéant. Les plans indiqueront également l'entrée, les accès au garage et toutes les autres installations en relation avec ledit jardin.

d) Un plan de situation à l'échelle 1 :500 ou plus comprenant :

- une indication claire de l'implantation et de l'orientation du bâtiment prévu,
- une indication de ses alentours immédiats à titre indicatif,
- le numéro cadastral du terrain, sa surface, le numéro et la rue dans lequel il se trouve.

e) Le calcul des surfaces construites et non construites, respectivement le calcul des COS et CMU.

Pour les immeubles comportant plusieurs logements, un descriptif mentionnera également :

- le nombre de logements prévus à chaque niveau,
- les surfaces respectives nettes et brutes de chaque logement.

f) Les plans devront être établis en double exemplaire. Une copie des plans sera retournée au demandeur avec le permis de construire.

g) Conformément aux règlements en vigueur, les demandes spécifiques, relatives à l'obtention des accords de branchements à la canalisation d'eau et à l'égout, devront être adressées simultanément au bourgmestre.

#### **ARTICLE 71 OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire est délivré par le bourgmestre.

La décision du bourgmestre est communiquée dans un délai de 3 mois à compter du jour suivant la date figurant sur l'accusé de réception de la demande. Si aucune décision n'est prise durant cette période, le demandeur sera informé par écrit des raisons du retard.

Le permis de construire est accordé si le projet de construction correspond à toutes les dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE 72 VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les autorisations de bâtir sont valables pour 2 ans après le commencement des travaux.

Le permis de construire devient caduc si les travaux autorisés n'ont pas été commencés dans un délai d'un an à compter de l'octroi du permis de construire ou si les travaux commencés ont été interrompus pendant plus d'un an.

Le permis de construire peut être prolongé.

Les permis de construire autorisés dont les travaux de réalisation n'ont pas encore été entamés peuvent être prolongés une seule fois, sous condition que la construction soit toujours conforme aux dispositions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

Les permis de construire autorisés dont les travaux de réalisation ont déjà été entamés, le certificat « début de travaux » y faisant foi, peuvent être prolongés sur simple demande.

Le permis de construire devient caduc si le maître de l'ouvrage n'effectue pas les travaux conformément aux indications ayant mené à l'octroi du permis de construire. Le bourgmestre décide alors de la fermeture du chantier et interdit la poursuite des travaux. Cette décision sera communiquée au maître d'ouvrage, à son homme de l'art et à l'entreprise de construction et devra être affichée, de manière visible, sur le chantier. Le bourgmestre pourra toutefois de droit prendre toutes les mesures nécessaires à la démolition des travaux effectués.

#### **ARTICLE 73 REFUS DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le permis de construire est refusé dès lors que les projets de construction sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement.

Pour toutes les constructions, nécessitant le raccordement aux réseaux d'eau potable, de canalisations d'évacuation des eaux de pluie et eaux usées, de réseau électrique ou d'autres installations publiques relatives aux services de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité, et ne respectant pas les normes en la matière, le permis sera refusé.

#### **ARTICLE 74 DISPENSE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Sont dispensés de permis de construire :

1. Tous les travaux d'entretien purs effectués à l'intérieur des bâtiments, pour autant qu'ils ne modifient en rien la distribution interne des pièces. Des travaux d'entretien sur les façades extérieures seront permis s'ils ne sont pas mis en œuvre à des fins publicitaires ;
2. Les travaux exigés par le bourgmestre, en application de la loi du 16-24 août 1790 concernant l'entretien ou la démolition de bâtiments sur des voies de communication publiques pour des raisons d'atteinte à la sécurité routière publique ;

**ARTICLE 75 FIXATION DES ALIGNEMENTS ET NIVEAUX**

Les alignements et les hauteurs des nouvelles constructions ou modifications peuvent être contrôlés par les agents communaux responsables, à la demande du propriétaire du permis de construire, en présence de ce dernier ou de son représentant avant le début des travaux de construction.

Les agents communaux peuvent réceptionner les alignements dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la demande du propriétaire du permis de construire et indiquer les hauteurs au demandeur

Cela ne dispense en aucun cas le propriétaire, l'homme de l'art ou le chef de chantier de prendre ses responsabilités quant à la réalisation conforme du projet de construction aux instructions données.

Le bourgmestre et les agents communaux chargés des contrôles pourront, à tout moment, procéder à une visite du chantier de construction en cours et ordonner des vérifications complémentaires s'ils les estiment nécessaires.

**ARTICLE 76 RECEPTION DES TRAVAUX**

A l'achèvement des travaux de gros œuvre, le propriétaire du permis de construire devra demander, par écrit, la réception des travaux en ce qui concerne la conformité à la présente réglementation. Le jour et l'heure de la réception seront déterminés par l'administration communale. Cette fixation devra intervenir dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande.

Le propriétaire du permis de construire ou son représentant devra être présent lors de la réception des travaux. Les représentants de l'administration communale procéderont alors à l'inspection des travaux réalisés.

Cette inspection aura pour objectif de constater si les travaux réalisés correspondent aux dispositions des règlements en vigueur et au permis de construire, et s'ils sont conformes aux plans approuvés.

Le maître de l'ouvrage, l'homme de l'art ou l'entrepreneur est tenu de mettre à la disposition des agents de la commune chargés du contrôle toutes les informations nécessaires. Toutes les erreurs ou dépassements constatés lors de la réception devront être immédiatement rectifiés. Si l'administration communale constate que les travaux correspondent aux plans et conditions approuvées, elle validera la réception des travaux et du bâtiment. Celle-ci sera alors confirmée par écrit. Une copie sera remise au maître d'ouvrage. Après cette formalité, le propriétaire du permis de construire peut alors engager les travaux de poursuite et de finition des travaux.

Pour des raisons de sécurité, avant la livraison des logements ou bâtiments, le bourgmestre peut exiger du maître d'ouvrage qu'il produise des attestations écrites émanant des entreprises et artisans concernés. Ces attestations devront prouver que les installations sanitaires, de chauffage, d'aération, d'évacuation de fumée et autres ont été vérifiées et fonctionnent parfaitement.

**ARTICLE 77 DISPOSITIONS PENALES**

Tout non-respect des dispositions en matière de permis de construire pourra donner lieu à des poursuites pénales. Ces dispositions feront l'objet de protocoles rédigés par des représentants de l'ordre public, des fonctionnaires assermentés à cet effet ou leurs représentants.

**ARTICLE 78 DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les parties graphiques et écrites de tous les plans d'aménagement particulier approuvés situés en zones d'habitations gardent leur validité.





## **CHAPITRE 17 DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 79 INFRACTIONS ET PEINES**

Le bourgmestre peut interdire toute continuation de travaux non autorisés sur base du présent règlement et ordonner la fermeture du chantier.

Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès-verbaux dressés par les fonctionnaires compétents, ou par tout autre moyen légal, et ce simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiments et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.

Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 251 à 12 500 euros ou d'une de ces peines seulement.

Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.

Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants.

En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera, d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution de travaux ordonnés par le tribunal doivent lui être remboursés par le propriétaire sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'administration communale.



## **TITRE III DEFINITIONS**

---



#### **ACCORD ENTRE VOISINS**

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) dans le cadre d'une dérogation prévue par le présent règlement

#### **ACROTERE**

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

#### **AUVENT**

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

#### **AVANT-CORPS**

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

#### **BALCON**

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

#### **BANDE DE CONSTRUCTION**

On entend par bande de construction la zone dans laquelle les constructions destinées au séjour prolongé de personnes doivent être implantées.

#### **BASSE-COUR**

Cour de ferme réservée à l'élevage de la volaille et des petits animaux domestiques. (Source : Petit-Robert)

#### **CAR-PORT**

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

#### **CHANGEMENT DU MODE D'AFFECTATION / REAFFECTATION**

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment existant ou la transformation d'un immeuble d'habitation unifamiliale en immeuble d'habitation plurifamiliale.

**CONSTRUCTION LEGERE**

On entend par construction légère, toute construction démontable et/ou transportable libre de tous les côtés et perméable (laissant passer la pluie) de type gloriette, pergola.

**COMBLE**

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

**DEPENDANCE**

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

**FAÇADE PRINCIPALE**

On entend par façade principale une façade donnant sur la rue desservante.

**GABARIT**

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

**HAUTEUR LIBRE SOUS PLAFOND**

Hauteur mesurée du sol fini au plafond fini.

**LOGEMENT ENCADRE**

Le logement encadré est un ensemble d'habitations mises à disposition sous forme de vente, de location ou de quelque autre manière que ce soit, ensemble avec une proposition de prestations d'assistance et/ou de soins.

Les logements encadrés pour personnes âgées sont destinés aux personnes de 60 ans au moins ou aux personnes à mobilité réduite. Les infrastructures doivent être adaptées aux spécifiques de ces personnes.

Les logements encadrés pour jeunes sont destinés aux jeunes adultes de 18 à 26 ans en difficultés sociales. Une guidance socio-éducative sur base d'un projet de vie doit être proposée.

**LOGEMENT POUR JEUNE**

Logement destiné aux jeunes en difficulté de transition liée au logement c'est-à-dire des jeunes, qui n'ont pas d'accès au marché immobilier à cause de leur situation de vie vulnérable, par exemple élèves en situation de détresse (subside CPOS), jeunes travailleurs, stagiaires à la place financière, stagiaires dans les institutions européennes, des jeunes en programmes de service volontaire, ... Les jeunes adultes qui ne peuvent plus vivre dans leur familles d'origine sont à considérer comme prioritaires.

**LOGGIA**

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

#### **LUCARNE**

On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

#### **NIVEAU**

Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

#### **NIVEAU FINI DU PLANCHER**

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

#### **NIVEAU FINI SOUS DALLE**

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des diverses isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.

#### **NIVEAU NATUREL DU TERRAIN**

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

#### **PERGOLA OU TONNELLE**

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

#### **PERMEABILITE**

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

A titre d'exemple, sont considéré 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 espace), 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 :

#### **PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

#### **PIECES DESTINE AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES**

Tous les locaux non visés à la définition précédente. Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les salles de spectacles, salles de cinéma, les bars, les discothèques, les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

#### **PORCHE**

Construction en saillie qui abrite la porte d'entrée d'un édifice. (source : Le petit Robert)

### **PROFONDEUR DE CONSTRUCTION**

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

### **RECONSTRUCTION**

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

### **RENOVATION**

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

### **RESIDENCE REFUGIES**

Structure d'accueil d'urgence pour demandeurs de protection internationale, déboutés de la procédure de protection internationale et bénéficiaires d'une protection internationale.

### **REVETEMENT PERMEABLE**

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

### **SAILLIE**

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

### **STATIONNEMENT EN BATAILLE**

On entend par stationnement en bataille, les stationnements perpendiculaires à la voie desservante. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements perpendiculaires à leur accès.

### **STATIONNEMENT EN EPIS**

On entend par stationnement en épis, les stationnements situés en diagonale par rapport à la voie desservante. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements en diagonale par rapport à leur accès.

### **STATIONNEMENT LONGITUDINAL**

On entend par stationnement longitudinal, les stationnements parallèles à la voie desservante. Dans le cas de stationnement à l'intérieur d'immeubles, il s'agit de stationnements parallèles à leur accès.

### **SURFACE HORS ŒUVRE**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.



Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

#### **TABATIERE**

On entend par tabatière une baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant pour donner du jour à un comble, et fermé par un battant vitré. La tabatière n'est pas une fenêtre. (Baie type « velux »).

#### **TERRAIN NATUREL / NIVEAU NATUREL DU TERRAIN**

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

#### **TERRASSE**

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

On distingue:

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

#### **TOITURE PLATE**

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée

#### **TOITURE TERRASSE**

Toiture plate accessible aménagée en terrasse

#### **TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION**

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer la construction.

#### **VERANDA OU JARDIN D'HIVER**

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

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

#### **VERRIERE**

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 0,50 m.

#### **VOIE CARROSSABLE**

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

**VOIE DESSERVANTE**

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

**VOIE PUBLIQUE**

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