

Partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant »

Art. 4. PAP « quartier existant » QE1 résidentiel

Tableau synoptique des règles applicables au QE1

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 4.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none">- Recul avant minimum de 3 m et maximum de 6 m.- Recul latéral minimum de 3 m.- Recul arrière minimum de 10 m (de 8 m pour les bungalows).- Retrait maximum de 1 m pour les reculs concernant les balcons, etc..- Saillie de 1m maximum pour les avant-corps.
Art. 4.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none">- Type des constructions : isolé, jumelé ou groupé en bande.- Profondeur de construction maximum de 14 m.- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété d'un minimum de 6 m.- Coefficient d'occupation du sol maximum de 35%.- Coefficient de surface de verdure au sol d'un minimum de 20%.- Construction principale en deuxième position interdite.
Art. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none">- Nombre maximum de niveau est deux niveaux pleins et un niveau sous combles ou en retrait.- Nombre de niveaux en sous-sol, autorisé, est limité à un niveau
Art. 4.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none">- Hauteur à la corniche maximum de 8 m.- Hauteur au faite maximum de 12 m.- Hauteur à l'acrotère maximum : Hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.
Art. 4.5. Nombre de logements	<ul style="list-style-type: none">- Maximum deux logements (y compris le logement intégré).
Art. 4.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG

Art. 4.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 4.1.1.

Toute construction doit respecter un recul avant d'un minimum de 3 m et d'un maximum de 6 m.

Art. 4.1.2.

Toute construction doit respecter un recul latéral d'un minimum de 3 m.

Art. 4.1.3.

Toute construction doit respecter un recul arrière d'un minimum de 10 m sauf pour les bungalows où le recul arrière minimum est de 8 m.

Art. 4.1.4.

Tout recul ne peut être diminué de plus de 1 m quand il s'agit de réaliser une saillie de type avant-corps ou une partie saillante de bâtiments de type balcon, avant-toit, etc..

Art. 4.1.5.

Tout avant-corps doit présenter une saillie inférieure à un mètre.

Art. 4.1.6.

Les constructions sises dans le recul arrière autorisé et réservées à des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites.

Art. 4.1.7.

Les reculs sur la limite latérale sont obligatoires:

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul,
- si une construction, existant sur un terrain attenant, accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

Art. 4.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Art. 4.2.1.

Le type des constructions peut être isolé, jumelé ou en bande.

Art. 4.2.2.

La profondeur de construction (cf. Figure 3) doit respecter une distance d'un maximum de 14 m.

Art. 4.2.3.

La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est d'un minimum de 6 m.

Art. 4.2.4.

Le coefficient d'occupation du sol doit respecter une valeur d'un maximum de 35% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 4.2.5.

Le coefficient de surface de verdure au sol doit respecter une valeur d'un minimum de 20% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 4.2.6.

La réalisation d'une construction principale en deuxième position est interdite.

Art. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Art. 4.3.1.

Le nombre maximum de niveaux hors-sol est de deux niveaux pleins et d'un seul niveau sous combles ou en retrait.

Art. 4.3.2.

Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est limité à un niveau.

Art. 4.4. Hauteurs de construction

Art. 4.4.1.

La hauteur à la corniche doit respecter une hauteur d'un maximum de 8 m.

Art. 4.4.2.

La hauteur au faite doit respecter une hauteur maximale de 12 m.

Art. 4.4.3.

La hauteur à l'acrotère doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.

Art. 4.5. Nombre de logements

Chaque construction peut recevoir au maximum deux logements (y compris le logement intégré).

Art. 4.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Partie 3 – Règles communes aux „quartier existant”

Art. 11. Recul (cf. Figure 1)

Art. 11.1.

On distingue trois types de recul : le recul avant, le recul latéral et le recul arrière.

Art. 11.2.

Les constructions prévoyant au moins une pièce destinée au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le recul arrière.

Art. 11.3.

La construction d'un car-port est autorisée dans le recul avant et le recul latéral.

Art. 11.4.

Les reculs sur la limite latérale sont obligatoires:

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul,
- si une construction, existant sur un terrain attenant, accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

Art. 12. Façade oblique (cf. Figure 2)

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, projeté perpendiculairement à ladite limite de propriété. Au point le plus rapproché, le recul ne peut pas être diminué de plus de 1 m.

Art. 13. Distance entre constructions principales sises sur la même propriété (cf. Figure 4)

La distance réglementaire entre constructions principales sises sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des deux constructions principales concernées sur les limites de propriété.

Art. 14. Construction principale en deuxième position (cf. Figure 5)

Art. 14.1.

La réalisation d'une construction principale en deuxième position est autorisée sous conditions qu'un accès direct carrossable et indépendant soit créé vers la voie desservante, sauf pour le QE1 où elle est interdite.

Art. 14.2.

Le recul arrière de la construction principale en deuxième position doit respecter le recul arrière imposé dans le « quartier existant » concerné.

Art. 15. Changement de limite

Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur de l'approbation provisoire de la présente partie écrite n'entraîne pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface d'emprise au sol et la surface de la parcelle.

Art. 16. Hauteur à la corniche (cf. Figure 6)

Art. 16.1.

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes la hauteur à la corniche effective peut être élevée de 50 cm au maximum.

Art. 16.2.

En cas d'assainissement énergétique de la toiture, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent, le cas échéant, dépasser la hauteur à la corniche effective, sans agrandir le volume intérieur initialement exploitable de la construction.

Art. 17. Hauteur à l'acrotère (cf. Figure 7)

Art. 17.1.

L'acrotère d'un toit est un ensemble d'éléments de façades situé au-dessus de la hauteur à la corniche effective pour constituer des murets pleins ou à claire-voie.

Art. 17.2.

La remontée verticale (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère de la façade ne peut dépasser une hauteur de 50 cm.

Art. 18. Niveau du rez-de-chaussée (cf. Figure 9)

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser une différence d'altitude de 1m60 avec le niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 19. Dépendances (hormis les car-ports) (cf. Figure 10)

Art. 19.1.

Les dépendances sont autorisées sur la partie arrière de la parcelle. La hauteur hors tout de ces constructions n'excède pas 3 m.

Art. 19.2.

Tout emplacement de stationnement est interdit sur la partie arrière de la parcelle sauf dans le « quartier existant » QE2 urbain où une dépendance souterraine recouvrant des garages est acceptée.

Art. 19.3.

Une dépendance est considérée comme souterraine si les deux tiers de son volume au moins se situent en dessous du niveau naturel du terrain, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure.

Art. 19.4.

Une dérogation à l'article 19.1. précédent est accordée dans le cas où il s'agit de maisons unifamiliales où le bourgmestre autorise sur un côté seulement de la parcelle la construction d'un garage dans le passage latéral.

Art. 19.5.

Si la surface d'emprise au sol de ces dépendances ne dépasse pas un tiers de celle de la surface d'emprise au sol des constructions principales et s'il s'agit de dépendances souterraines, il n'en est pas tenu compte dans les calculs de la surface d'emprise au sol admissible.

Art. 20. Car-ports

Art. 20.1.

L'implantation de car-ports est réservée aux seuls « quartier existant » Q1 résidentiel et « quartier existant » Q2 urbain.

Art. 20.2.

Le car-port est attenant à la construction principale et implanté seulement dans le recul avant ou dans le recul latéral.

Art. 20.3.

Le nombre de places de stationnement sous le car-port est limité à deux et le stationnement est réservé aux seuls véhicules automobiles ou aux deux-roues légers.

Art. 20.4.

La hauteur hors tout d'un car-port doit respecter une hauteur maximum de 3 m.

Art. 21. Places de jeux privés

Pour les maisons de type plurifamilial comprenant au moins 6 logements de type collectif, le bourgmestre fixe la surface de places de jeux privées, à raison d'un minimum de 10 m² par logement

Art. 22. Toiture, comble, étage en retrait (cf. Figure 11)

Art. 22.1.

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

Art. 22.2.

Une toiture est considérée plate lorsque la pente de recouvrement du toit ne dépasse pas 5 degrés.

Art. 22.3.

Le parement extérieur des murs de l'étage en retrait est placé au minimum à une distance de 1,50 m en retrait de l'aplomb du parement extérieur des murs de façade.

Art. 22.4.

Le seul niveau supplémentaire autorisé sous combles ou en retrait doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection entre le plan extérieur des façades avant et arrière (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

Art. 22.5.

Au cas où elles concernent la construction, la transformation ou la rénovation de maisons jumelées ou de maisons en bande, le bourgmestre fixe les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions.

Art. 23. Superstructures et lucarnes

Art. 23.1.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les

cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau et les fenêtres de toiture, doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection maximum autorisé défini par la hauteur à la corniche fictive maximum autorisée.

Art. 23.2.

Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

Art. 23.3.

La largeur de chaque lucarne n'excède pas 3,50 m et la largeur additionnée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la longueur de façade.

Art. 24. Balcons

Les balcons doivent avoir une profondeur minimum d'un mètre cinquante.

Art. 25. Clôtures

Les clôtures définies dans l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite, bordant les voies privées ou publiques, sont autorisées par le bourgmestre qui peut imposer pour chaque cas, d'entente avec le propriétaire, leur implantation et leur dimension.

Art. 26. Dérogation

Une dérogation aux prescriptions de la présente partie écrite peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Annexe 2 – Figures

Les figures, données à titre indicatif, se réfèrent aux articles de la partie 1 - Règles applicables par « quartier existant », de la partie 2 - Règles communes aux « quartier existant » et à l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite - Plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Figure 1 : Recul

- a) Limite de propriété
- b) Alignement de voirie
- c) Trottoir
- d) Voie desservante
- e) Bâtiment
- f) Car-port
- g) Terrasse, balcon, perron,..
- h) Recul avant minimum
- i) Recul latéral minimum
- j) Recul arrière minimum

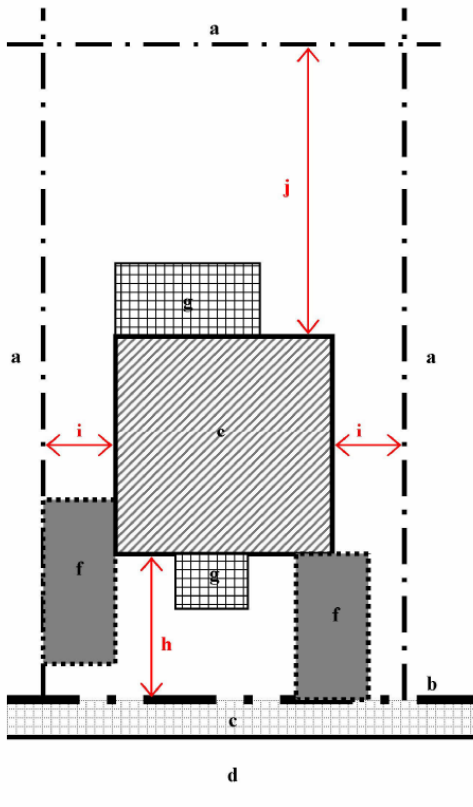


Figure 2 : Façade oblique

- a) Limite de propriété
- e) Bâtiment
- r) Recul minimum
- l) Longueur de façade
- p) Milieu de façade projeté perpendiculairement à ladite limite de propriété

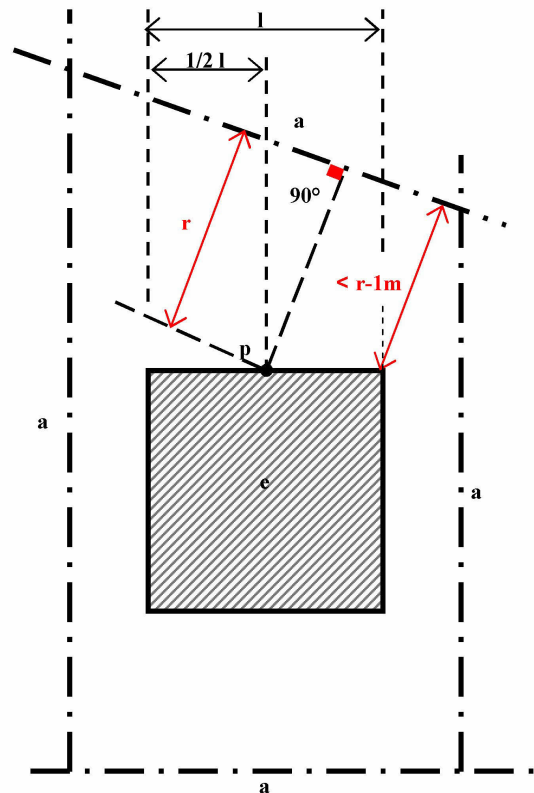
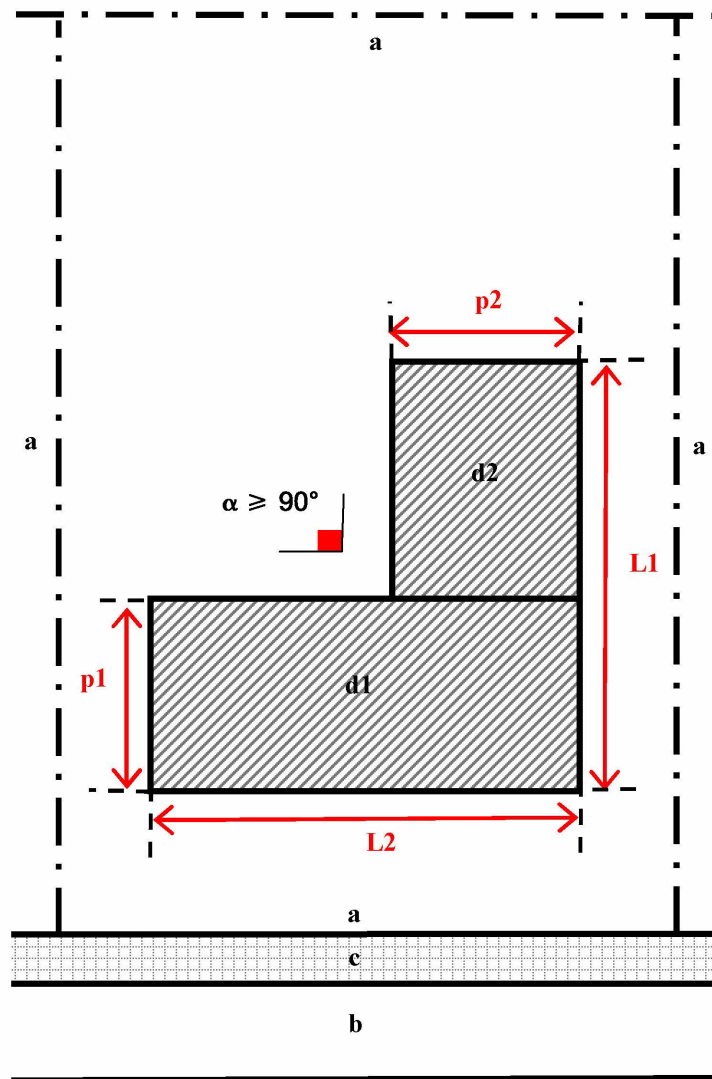


Figure 3 : Profondeur de construction



- a) Limite de propriété privée
- b) Voie desservante
- c) Trottoir
- d1) Corps de bâtiment 1
- d2) Corps de bâtiment 2
- L1) Profondeur de construction (façades avant et arrière)
- L2) Profondeur de construction (façades latérales)
- p1) Profondeur de construction (corps de bâtiment 1)
- p2) Profondeur de construction (corps de bâtiment 2)

$$L1 \leq L2$$

Figure 4: Distance entre constructions principales sises sur la même propriété

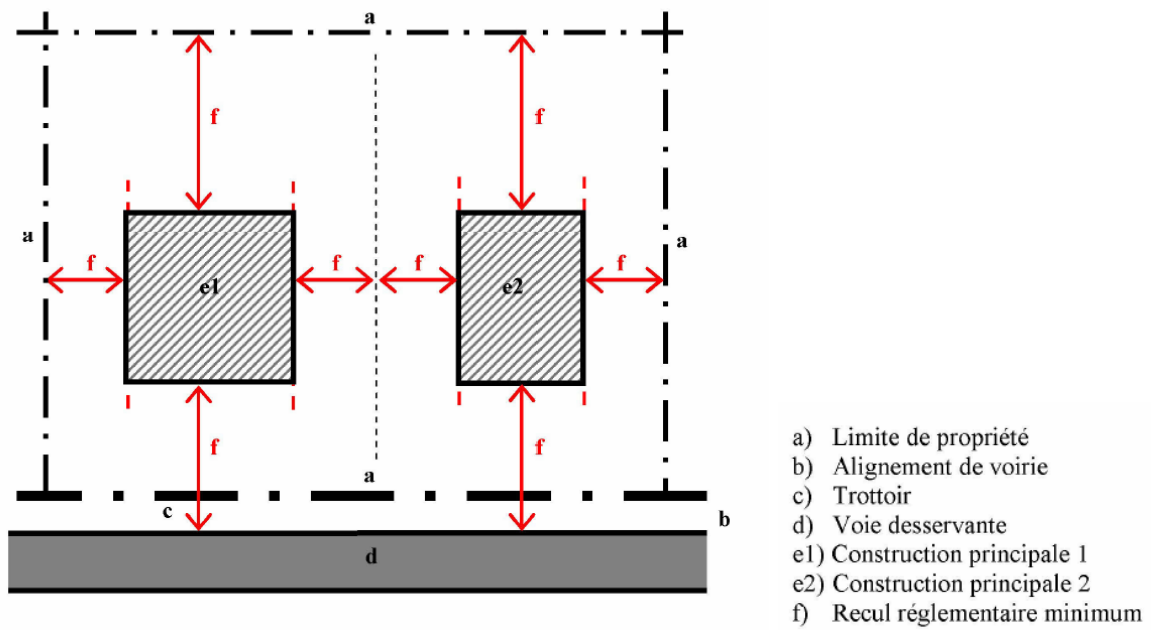


Figure 5 : Construction principale en deuxième position

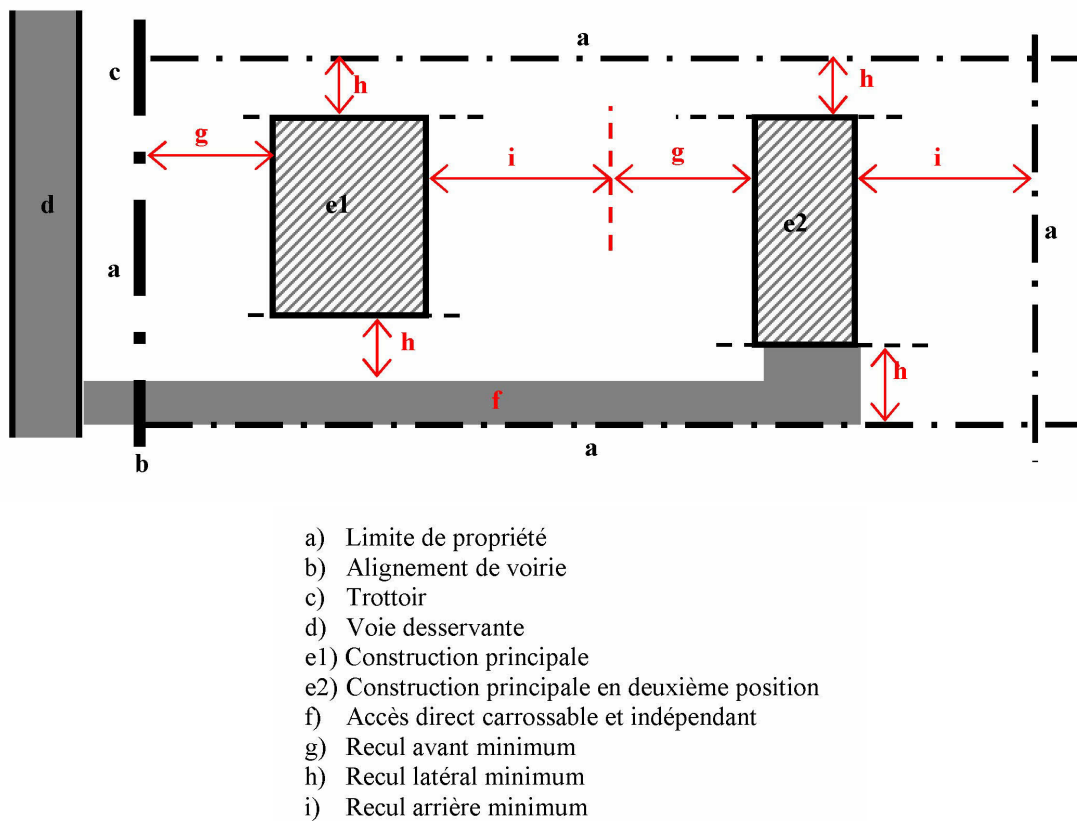


Figure 6 : Hauteur à la corniche

- a) Limite de propriété
- b) Construction
- c) Plan extérieur de la façade
- d) Plan extérieur de la toiture (couverture incluse)
- e) Milieu de la façade
- f) Largeur de la voie desservante
- g) Niveau de l'axe de la voie desservante
- t) Trottoir
- hc) Hauteur à la corniche maximum

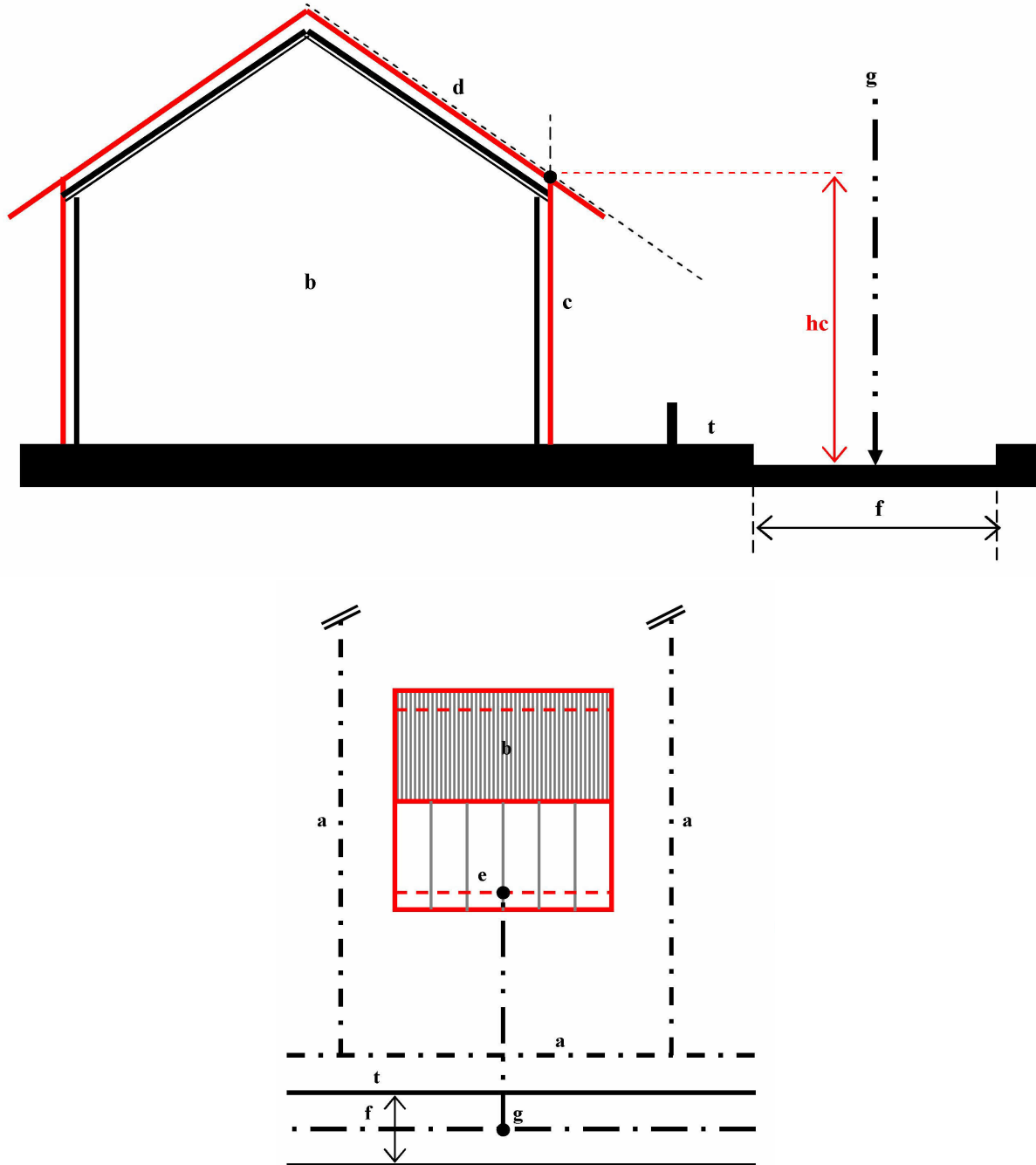


Figure 7 : Hauteur à l'acrotère

- a) Limite de propriété
- b) Construction
- c) Plan extérieur de la façade
- d) Plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère
- e) Milieu de la façade
- ha) Hauteur à l'acrotère maximum (hauteur à la corniche effective + 50cm maximum)
- ac) Acrotère
- f) Largeur de la voie desservante
- g) Niveau de l'axe de la voie desservante
- t) Trottoir

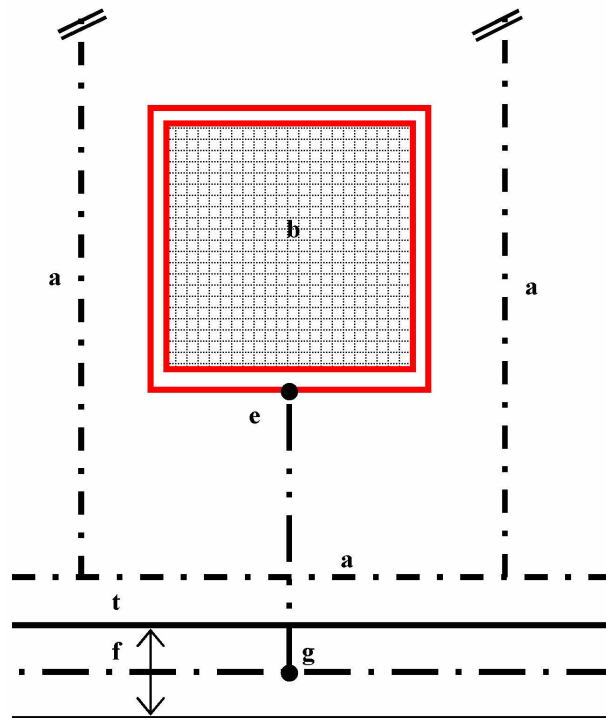
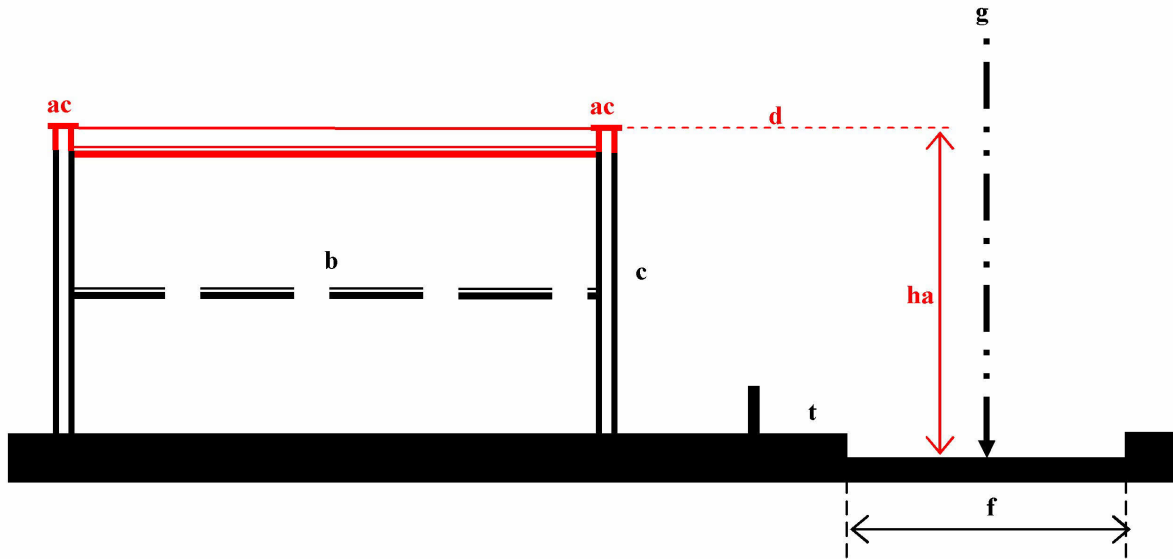


Figure 8 : Hauteur au faîte

- a) Limite de propriété
- b1) Construction avec une toiture à deux versants
- b2) Construction avec une toiture à un versant
- c) Plan extérieur de la façade
- d1) Point supérieur d'une toiture à deux versants
- d2) Point supérieur d'une toiture à un versant
- e) Milieu de la façade
- f) Largeur de la voie desservante
- g) Niveau de l'axe de la voie desservante
- t) Trottoir

hf1 et hf2) Hauteur au faîte variable selon la prescription du PAP « quartier existant »

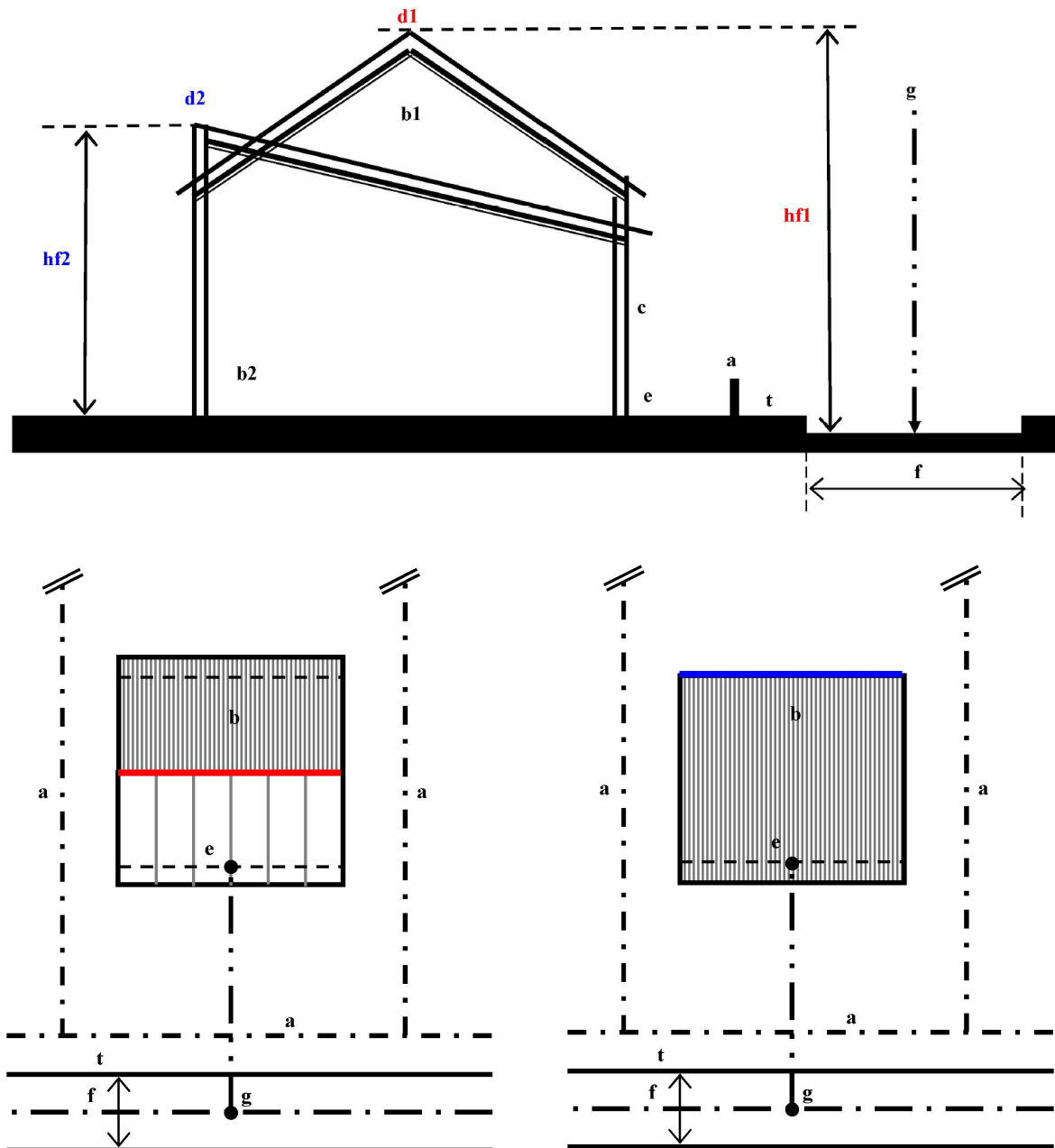


Figure 9 : Niveau du rez-de-chaussée

- a) Limite de propriété
- b) Hauteur libre sous plafond minimum
- c) Niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante
- d) Niveau fini sous dalle ou plafond
- e) Plancher
- t) Trottoir
- hc) Hauteur à la corniche maximum
- avd) Niveau de l'axe de la voie desservante
- psp) Pièce destinée au séjour prolongé de personnes
- pst) Pièce destinée au séjour temporaire de personnes

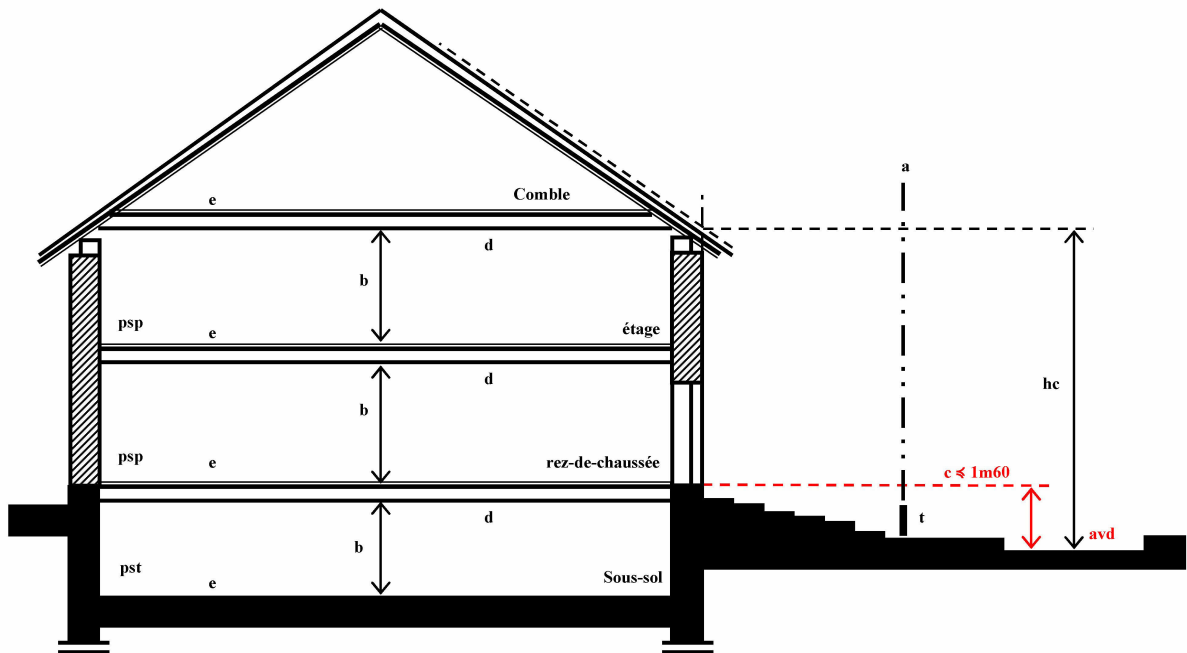


Figure 10 : Dépendances

- a) Limite de propriété
- b) Alignement de voirie
- c) Trottoir
- d) Voie desservante
- e1) Construction principale
- e2) Annexe, dépendance
- f) Recul arrière minimum 3m
- g) Hauteur hors tout maximum de 3m

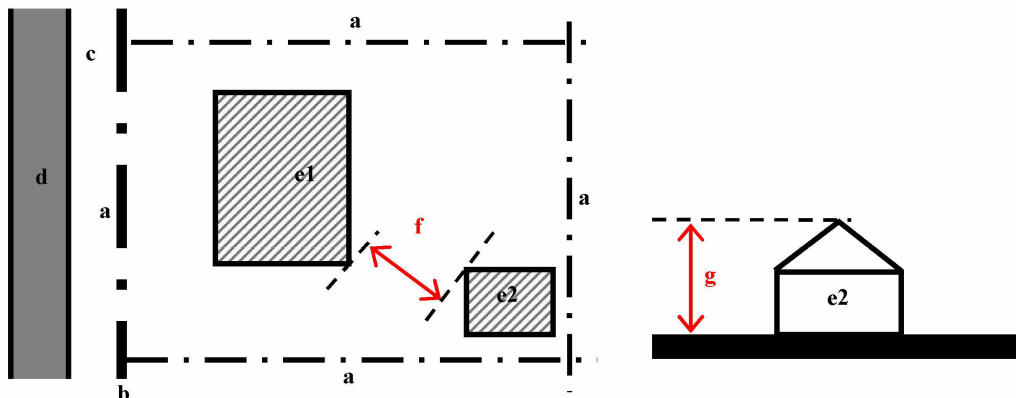
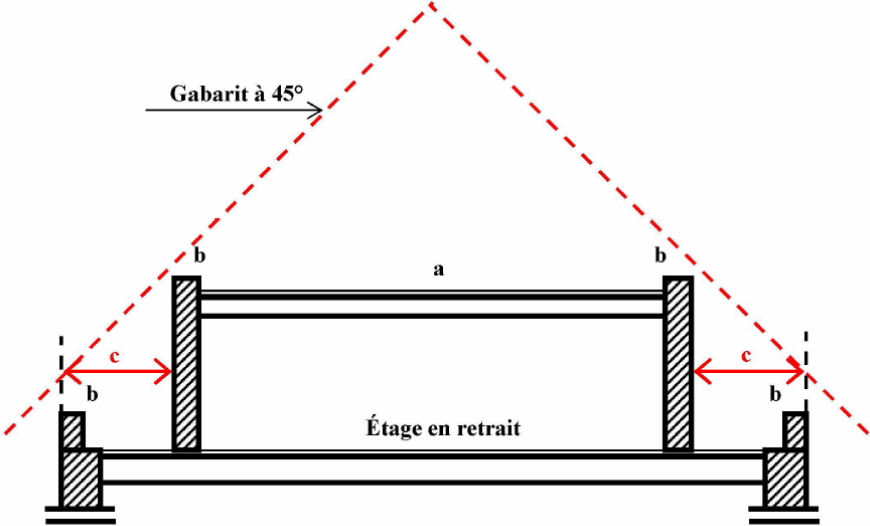


Figure 11 : Toiture, étage en retrait

- a) Toiture plate (maximum 5°)
- b) Acrotère (h50cm maximum)
- c) Retrait minimum de 1m50



Annexe 3 – Définitions

Entendues au sens de la présente partie écrite.

¹ de l'Annexe II (terminologie du degré d'utilisation du sol) du Règlement grand-ducal en vigueur du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

² de l'Annexe II (terminologie) du Règlement grand-ducal en vigueur du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

A

1. ALIGNEMENT DE VOIRIE ²

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. ACROTÈRE ²

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

3. ALIGNEMENT OBLIGATOIRE ²

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

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

4. AUVENT ²

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.

5. AVANT-CORPS ²

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.

B

6. BALCON ²

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 porte-fenêtre.

7. BANDE DE CONSTRUCTION ²

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

8. BUNGALOW

Construction isolée de type maison unifamiliale en rez-de-chaussée sans combles aménagés.

C

9. CAR-PORT ²

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

10. CHANGEMENT DU MODE D’AFFECTATION

Changement complet ou partiel de la destination d’une construction concernant les fonctions urbaines.

11. CLOTURE ²

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

On distingue trois types de clôtures:

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

12. COEFFICIENT D’UTILISATION DU SOL [CUS] ¹

On entend par coefficient d’utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d’étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d’étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

13. COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL [COS] ¹

On entend par coefficient d’occupation du sol le rapport entre la surface d’emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

14. COEFFICIENT DE SCHELLEMENT DU SOL [CSS] ¹

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

15. COEFFICIENT DE SURFACE DE VERDURE

On entend par coefficient de surface de verdure le rapport entre la surface de terre arable engazonnée ou plantée d'espèces végétales dont le sol est totalement perméable et la surface du terrain à bâtir net.

16. COMBLE ²

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

17. COMMODITE D'UNE CONSTRUCTION OU D'UN AMENAGEMENT

a) La commodité d'une construction ou d'un aménagement implique des bonnes conditions de confort pour l'ensemble des usagers.

b) Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranches de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

18. CONSTRUCTION ²

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

19. CONSTRUCTION LEGERE

On entend par construction légère tout aménagement, bâtiment comprenant un assemblage de matériaux qui ne sont pas en dur.

20. CONSTRUCTION PRINCIPALE

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé qui n'est pas destiné au séjour temporaire de personnes.

21. COTE DE NIVEAU ²

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

D

22. DENSITE DE LOGEMENT [DL] ¹

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimée en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

23. DEPENDANCE ² (CF. FIGURE 10)

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.

24. DEUX-ROUES LEGERS

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique.

25. DOMAINE PUBLIC

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

E

26. ENSEIGNE

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

27. ÉTAGE EN RETRAIT ² (CF. FIGURE 11)

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

F

28. FAÏTE / FAITAGE ²

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

H

29. HAUTEUR A LA CORNICHE ² (CF. FIGURE 6)

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

30. HAUTEUR A L'ACROTÈRE ² (CF. FIGURE 7)

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

31. HAUTEUR AU FAÏTE (CF. FIGURE 8)

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point supérieur de la toiture (isolation et revêtement inclus), mesuré au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le point supérieur de la toiture correspond à l'intersection des deux versants dont les pentes sont opposées ou au niveau supérieur du segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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

La hauteur au faite maximum est limitée par le gabarit à 45 degrés cité dans l'article 23 « Superstructures et lucarnes ».

32. HAUTEUR HORS TOUT

On entend par hauteur hors tout la hauteur de plus grande valeur d'une construction.

33. HAUTEUR DU SOCLE ²

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante.

Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

34. HAUTEUR LIBRE SOUS PLAFOND (CF. FIGURE 9)

Hauteur mesurée à partir du sol fini jusqu'au plafond fini.

I

35. ÎLOT ²

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

L

36. LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE ²

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

37. LOCAL / PIECE

Espace clos et couvert destiné à la fréquentation occasionnelle ou permanente de personnes.

38. LOGEMENT ²

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

39. LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF ²

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

40. LOGEMENT INTEGRE ²

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

41. LOGGIA ²

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.

42. LOT ²

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

43. LOTISSEMENT DE TERRAINS (ART. 29 DE LA LOI MODIFIEE 2004 SUR L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN)

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

44. LUCARNE

On entend par lucarne, une ouverture pratiquée dans un pan de toiture pour éclairer le comble.

M

45. MAISON BI-FAMILIALE ²

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

46. MAISON EN BANDE ²

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

47. MAISON JUMEEE ²

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

48. MAISON PLURIFAMILIALE ²

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

49. MAISON UNIFAMILIALE ²

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

N

50. NIVEAU (CF. FIGURE 9)

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

51. 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.

52. NIVEAU FINI SOUS DALLE

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

53. NIVEAU NATUREL DU TERRAIN ²

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.

54. NOMBRE D'ETAGES ²

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

55. NOMBRE DE NIVEAUX ²

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sols ne sont pas pris en compte.

56. NIVEAU EN SOUS-SOL ²

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

57. NU

Plan de référence, souvent d'une façade, correspondant à la surface de parement fini d'un bâtiment et qui ne comprend pas certains éléments en saillie.

P

58. PARCELLE ²

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

59. PIECES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes englobent dans les logements les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

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

Ne sont pas considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les salles de spectacle, salles de cinéma, les bars et discothèques.

60. PIECES DESTINEES AU SEJOUR TEMPORAIRE DE PERSONNES

Sont considérés comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

61. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION ² (CF. FIGURE 3)

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les 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.

R

62. REcul ² (CF. FIGURE 1)

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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

63. REVETEMENT PERMEABLE

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

S

64. 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.

65. STUDIO

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

66. SURFACE CONSTRuite BRUTE ¹

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

67. SURFACE D'EMPRISE AU SOL ¹

a) On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

b) Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les

terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

68. SURFACE HABITABLE NETTE

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise aux murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

69. SURFACE HORS ŒUVRE ¹

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.

70. SURFACE NON AMÉNAGEABLE ¹

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

71. SURFACE SCÉLÉE ¹

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

72. SURFACE DE VENTE ¹

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Extrait de la dite loi : On entend par « surface de vente, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente:

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées;
- les salles d'exposition des garagistes;
- les agences de voyage;
- les agences de banque;
- les agences de publicité;
- les centres de remise en forme;
- les salons de beauté;
- les salons de coiffure;
- les opticiens;

– les salons de consommation. »

T

73. TERRAIN A BATIR BRUT ¹

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

74. TERRAIN A BATIR NET ¹

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

75. TERRASSE ²

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.

76. TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros œuvre et l'aspect extérieur des constructions, sans incidences sur leurs volumes extérieurs.

77. TROTTOIR

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

V

78. VERANDA

Galerie couverte en construction légère, accolée en saillie le long du rez-de-chaussée d'une façade et pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

79. VOIE CARROSSABLE

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

80. VOIE DESSERVANTE ²

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

81. VOIE PUBLIQUE ²

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