



**Commune de STRASSEN**

**PROJET DE PARTIE ÉCRITE  
PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
« QUARTIER EXISTANT »**

**Janvier 2019**

<b>Procédure pour l'élaboration de PAP « quartier existant »</b>	<b>Date de réception ou de validation</b>
Transmission par le collège des bourgmestre et échevins du projet à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement du ministère ayant dans ses attributions l'aménagement communal et le développement urbain	
Avis de la cellule d'évaluation ministérielle	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre concerné par l'aménagement communal et le développement urbain	





**Vu la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.**

- 1° la loi modifiée du 31 mai 1999 portant institution d'un fonds pour la protection de l'environnement ;
- 2° la loi modifiée du 5 juin 2009 portant création de l'Administration de la nature et des forêts ;
- 3° la loi modifiée du 3 août 2005 concernant le partenariat entre les syndicats de communes et l'État et la restructuration de la démarche scientifique en matière de protection de la nature et des ressources naturelles.

**Vu la loi du 3 mars 2017 dite «Omnibus» portant modification:**

- de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;
- de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;
- de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;
- de l'article 44bis du Code civil ;
- de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 ;
- de la loi modifiée du 4 février 2005 relative au référendum au niveau national ;
- de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

**Vu la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie et modifiant :**

- la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

**Vu la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.**

**Vu la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

**Vu le règlement grand-ducal du 23 juillet 2016 modifiant :**

1. le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation;
  2. le règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels;
- et 3. le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

**Vu le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, précédé de la partie écrite du plan d'aménagement général et sa partie graphique.**

- Le règlement sur les bâtisses a été adopté par le conseil communal le 27 juin 1975 et approuvé par le ministre de l'Intérieur le 28 juin 1976.
- Le plan d'aménagement général, partie écrite, a été adopté provisoirement par le conseil communal le 27 juin 1975, adopté définitivement les 21 et 24 octobre 1978 et approuvé par le ministre de l'Intérieur le 30 avril 1980. Dernière version des textes, coordonnée au 15.11.2017.
- La partie graphique du PAG a été dressée le 26.10.82 et sa mise à jour en 2003.





## Sommaire

### Partie 1 – Dispositions générales

<b>Art. 1.</b>	<b>Objet</b>	<b>7</b>
<b>Art. 2.</b>	<b>Division du territoire en plan d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE)</b>	<b>7</b>
<b>Art. 3.</b>	<b>Plan de localisation des « quartier existant » cf. Annexe1</b>	<b>7</b>

### Partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant »

#### **Art. 4. PAP « quartier existant » QE1 résidentiel**

Art. 4.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	9
Art. 4.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	10
Art. 4.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	10
Art. 4.4.	Hauteurs de construction	10
Art. 4.5.	Nombre de logements	10
Art. 4.6.	Emplacements de stationnement	10

#### **Art. 5. PAP « quartier existant » QE2 urbain**

Art. 5.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	11-12
Art. 5.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	12
Art. 5.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	12
Art. 5.4.	Hauteurs de construction	12
Art. 5.5.	Nombre de logements	12
Art. 5.6.	Emplacements de stationnement	12

#### **Art. 6. PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et d'équipements publics**

Art. 6.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	13
Art. 6.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	13
Art. 6.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	13
Art. 6.4.	Hauteurs de construction	13
Art. 6.5.	Nombre de logements	14
Art. 6.6.	Emplacements de stationnement	14

#### **Art. 7. PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics**

Art. 7.1.	Reculs des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	15
Art. 7.2.	Type et disposition des constructions hors-sol	15
Art. 7.3.	Nombre de niveaux hors-sol des constructions	15
Art. 7.4.	Hauteurs de construction	15
Art. 7.5.	Emplacements de stationnement	15

#### **Art. 8. PAP « quartier existant » QE5 de sports et de loisirs**

Art. 8.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	17
Art. 8.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	17
Art. 8.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	17
Art. 8.4.	Hauteurs de construction	18
Art. 8.5.	Nombre de logements	18
Art. 8.6.	Emplacements de stationnement	18

**Art. 9. PAP « quartier existant » QE6 d'activités économiques**

Art. 9.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	19
Art. 9.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	19
Art. 9.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	20
Art. 9.4.	Hauteurs de construction	20
Art. 9.5.	Nombre de logements	20
Art. 9.6.	Emplacements de stationnement	20
Art. 9.7.	Aménagement des aires de stockage	20

**Art.10. PAP « quartier existant » QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales**

Art. 10.1.	Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	21
Art. 10.2.	Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	21
Art. 10.3.	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	22
Art. 10.4.	Hauteurs de construction	22
Art. 10.5.	Nombre de logements	22
Art. 10.6.	Emplacements de stationnement	22
Art. 10.7.	Aménagement des aires de stockage	22

**Partie 3 – Règles communes aux « quartier existant »**

Art. 11.	Recul	23
Art. 12.	Façade oblique	23
Art. 13.	Distance entre constructions principales sises sur la même propriété	23
Art. 14.	Construction principale en deuxième position	23
Art. 15.	Changement de limite	23
Art. 16.	Hauteur à la corniche	23
Art. 17.	Hauteur à l'acrotère	23
Art. 18.	Niveau du rez-de-chaussée	24
Art. 19.	Annexes, dépendances (hormis car-ports)	24
Art. 20.	Car-ports	24
Art. 21.	Places de jeux	25
Art. 22.	Toiture, comble, étage en retrait	25
Art. 23.	Superstructures et lucarnes	25
Art. 24.	Balcons	25
Art. 25.	Clôtures	25

**Annexe 1 – Plan de localisation****Annexe 2 – Figures**

Figure 1 :	Recul	27
Figure 2 :	Façade oblique	27
Figure 3 :	Profondeur de construction	28
Figure 4 :	Distance entre constructions principales sises sur la même propriété	29
Figure 5 :	Construction principale en deuxième position	29
Figure 6 :	Hauteur à la corniche	30
Figure 7 :	Hauteur à l'acrotère	31
Figure 8 :	Hauteur au faîte	32
Figure 9 :	Niveau du rez-de-chaussée	33
Figure 10 :	Annexes, dépendances	33
Figure 11 :	Toiture, étage en retrait	34

**Annexe 3 – Définitions****35-44**



## Partie 1 – Dispositions générales

### Art. 1. Objet

La présente partie écrite concerne les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle fixe les règles urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées définies précédemment dans la partie écrite du PAG. En complément à ces deux parties écrites, un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites fixe les règles sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, des bâtiments et des installations ainsi que de leurs abords respectifs.

Cette partie écrite sur les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle est établie en application des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et 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».

N.B. : Les termes de l'annexe 3 – Définitions - sont écrits en italique dans la partie 2 - Règles applicables par PAP « quartier existant » et la partie 3 - Règles communes aux « quartier existant ».

### Art. 2. Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Les limites des plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE) ont été définies principalement selon les limites des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

PAP « quartier existant »	Type de zones correspondantes
QE1 résidentiel	[HAB-1]
QE2 urbain	[HAB-2 / MIX-v / MIX-u]
QE3 de bâtiments et d'équipements publics	[BEP]
QE4 d'espaces publics	[BEP-ep]
QE5 de sports et de loisirs	[REC-tr]
QE6 d'activités économiques	[ECO-c1 / SPEC-ad]
QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales	[COM]

### Art. 3. Plan de localisation des « quartier existant »

Le plan de localisation, en annexe 1, dessiné sur fond de plan numérisé PCN à l'échelle 1/5000<sup>ième</sup>, concerne la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant » nécessaire au repérage de leurs limites. Il permet d'établir pour chaque quartier les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant.







## 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"> <li>- Recul avant minimum de 6 m.</li> <li>- Recul latéral minimum de 3 m.</li> <li>- Recul arrière minimum de 10 m (de 8 m pour les bungalows).</li> <li>- Retrait maximum de 1 m pour les reculs concernant les balcons, etc..</li> <li>- Saillie de 1m maximum pour les avant-corps.</li> </ul>
Art. 4.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type des constructions : isolé, jumelé ou groupé en bande d'un maximum de quatre.</li> <li>- Profondeur de construction maximum de 14 m.</li> <li>- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété d'un minimum de 6 m.</li> <li>- Coefficient d'occupation du sol maximum de 35%.</li> <li>- Coefficient de surface de verdure au sol d'un minimum de 20%.</li> <li>- Construction principale en deuxième position interdite.</li> </ul>
Art. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum deux niveaux et un seul niveau supplémentaire sous le comble ou dans l'étage en retrait.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 4.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche maximum de 8 m.</li> <li>- Hauteur au faîte maximum : gabarit à 45° sur corniche.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère maximum : Hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.</li> </ul>
Art. 4.5. Nombre de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum deux logements ( y compris le logement intégré).</li> </ul>
Art. 4.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.

#### Art. 4.1. Reculs des constructions 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 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* d'un maximum de quatre maisons.
- 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. Sous réserves, aucun *alignement obligatoire* n'est imposé.
- Art. 4.2.5. Sous réserves, aucune *bande de construction* n'est imposée.
- Art. 4.2.6. 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. 4.2.7. 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. 4.2.8. 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* est de deux, ajouté au seul niveau supplémentaire autorisé sous le comble ou dans l'étage en retrait.
- Art. 4.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

**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 faîte* doit respecter les limites du gabarit à 45° décrit dans l'article 22. - Toiture, comble et étage en retrait.
- 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 et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).

**Art. 5. PAP „quartier existant” QE2 urbain****Tableau synoptique des règles applicables au QE2**

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 5.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant minimum de 7 m.</li> <li>- Recul latéral minimum de 4,50 m.</li> <li>- Recul arrière minimum de 12 m.</li> <li>- Retrait maximum de 1 m pour les reculs concernant les balcons, etc..</li> <li>- Saillie de 1 m maximum pour les avant-corps.</li> </ul> <p>Le long de la "Route d'Arlon"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant minimum de 15 m à partir de l'axe de chaussée.</li> <li>- Recul latéral minimum à 1/2 de la hauteur à la corniche sans pouvoir se situer au-dessous d'une hauteur à la corniche de 4,50 m.</li> </ul>
Art. 5.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type : isolé, jumelé ou en bande.</li> <li>- Profondeur de construction maximum de 14 m (* 20m en rez-de-chaussée, * 30 m en rez-de-chaussée, Route d'Arlon) sauf pour les constructions à plusieurs corps de bâtiment.</li> <li>- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété d'un minimum de 9 m.</li> <li>- Coefficient d'occupation du sol maximum de 30%.</li> <li>- Coefficient de surface de verdure au sol d'un minimum de 15%.</li> </ul>
Art. 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum trois niveaux et un niveau supplémentaire sous le comble ou dans l'étage en retrait.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 5.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche maximum de 11 m.</li> <li>- Hauteur au faîte maximum : gabarit à 45°.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère maximum : Hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.</li> </ul>
Art. 5.5. Nombre de logements	- Maximum 65 logements par hectare de terrain net.
Art. 5.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.

\* dans le cadre de constructions abritant des fonctions publiques et administratives, des établissements commerciaux et récréatifs, des magasins, des cafés, des restaurants, des salles de réunion, des cabinets médicaux ou des crèches.

**Art. 5.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

- Art. 5.1.1. Toute construction non située le long de la Route d'Arlon doit respecter un *recul* avant d'un minimum de 7 m.
- Art. 5.1.2. Toute construction située le long de la Route d'Arlon, doit respecter un recul avant d'un minimum de 15 m calculé à partir de l'axe de la *voie desservante*.
- Art. 5.1.3. Toute construction non située le long de la Route d'Arlon doit respecter un recul latéral d'un minimum de 4,50 m.
- Art. 5.1.4. Toute construction située le long de la Route d'Arlon doit respecter un recul latéral minimum de la moitié de la *hauteur à la corniche* effective sans pouvoir se situer en dessous d'une hauteur à la corniche de 4,50 m.
- Art. 5.1.5. Toute construction doit respecter un recul arrière d'un minimum de 12 m.
- Art. 5.1.6. 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. 5.1.7. Tout avant-corps doit présenter une saillie inférieure à un mètre.
- Art. 5.1.8. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est d'un minimum de 9 m.



- Art. 5.1.9. Les constructions sises dans le recul arrière autorisé et destinées à des *pièces destinées au séjour prolongé de personnes* sont interdites.
- Art. 5.1.10. 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. 5.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol**

Art. 5.2.1. Le type des constructions peut être *isolé*, *jumelé* ou *en bande*.

Art. 5.2.2. La *profondeur de construction* (cf. Figure 3) doit respecter une distance d'un maximum de 14 m.

Dans le cadre de constructions abritant des fonctions publiques et administratives, des établissements commerciaux et récréatifs, des magasins, des cafés, des restaurants, des salles de réunion, des cabinets médicaux ou des crèches, la profondeur de construction du rez-de-chaussée d'une construction non située le long de la Route d'Arlon doit respecter une distance d'un maximum de 20 m et celle d'une construction située le long de la Route d'Arlon, une distance d'un maximum de 30 m.

Dans le cadre de constructions comportant plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction mesurée entre la façade avant et la façade arrière doit être inférieure ou égale à celle mesurée entre les façades latérales.

Dans le cadre d'une construction en U, l'espace libre compris entre les façades des corps de bâtiments doit respecter une distance d'un minimum de 15 m.

L'angle mesuré entre les façades des corps de bâtiment doit être supérieur ou égal à 90°.

Art. 5.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est d'un minimum de 6 m.

Art. 5.2.4. Sous réserves, aucun *alignement obligatoire* n'est imposé.

Art. 5.2.5. Sous réserves, aucune *bande de construction* n'est imposée.

Art. 5.2.6. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 30% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 5.2.7. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur d'un minimum de 15% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

**Art. 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Art. 5.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* est de trois, ajouté au seul *niveau* supplémentaire autorisé sous le *comble* ou dans l'*étage en retrait*.

Art. 5.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

**Art. 5.4. Hauteurs de construction**

Art. 5.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 11 m.

Art. 5.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter les limites du gabarit à 45° défini dans les règles de toiture.

Art. 5.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

**Art. 5.5. Nombre de logements**

Le nombre de *logements* doit respecter un maximum de 65 logements par hectare de terrain à bâtir net.

**Art. 5.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).


**Art. 6. PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et d'équipements publics**
**Tableau synoptique des règles applicables au QE3**

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 6.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant, autorisé, libre.</li> <li>- Recul latéral, existant ou d'un minimum de 3 m.</li> <li>- Recul arrière, existant ou d'un minimum de 5 m.</li> </ul>
Art. 6.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type de construction, autorisé, libre.</li> <li>- Profondeur de construction maximum, autorisée, libre.</li> <li>- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété, autorisée, libre.</li> </ul>
Art. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de niveaux hors-sol, conservation de l'existant ou limité au maximum à quatre.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 6.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche, existante ou d'un maximum de 14 m.</li> <li>- Hauteur au faite, existante ou d'un maximum de 18 m.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère, existante ou d'un maximum de 17 m.</li> </ul>
Art. 6.5. Nombre de logements	- Nombre de logements, libre.
Art. 6.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.

**Art. 6.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

- Art. 6.1.1. Le recul avant de toute construction est libre.
- Art. 6.1.2. Toute construction doit respecter un recul latéral, existant ou d'un minimum de 3 m.
- Art. 6.1.3. Toute construction doit respecter un recul arrière, existant ou d'un minimum de 5 m.

**Art. 6.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol**

- Art. 6.2.1. Le type des constructions, autorisé, est libre.
- Art. 6.2.2. La disposition de toute construction est libre.
- Art. 6.2.3. La distance minimale entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est libre, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

**Art. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

- Art. 6.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol autorisé peut être conservé en l'état ou se limiter au nombre de quatre.
- Art. 6.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

**Art. 6.4. Hauteurs de construction**

- Art. 6.4.1. La *hauteur à la corniche* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 14 m.
- Art. 6.4.2. La *hauteur au faite* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 18 m.
- Art. 6.4.3. La *hauteur à l'acrotère* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 17 m.



**Art. 6.5. Nombre de logements**

Le nombre de *logements*, autorisé, est libre.

**Art. 6.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).

**Art. 7. PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics****Tableau synoptique des règles applicables au QE4**

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 7.1. Reculs des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	- Reculs avant, latéral et arrière, libre.
Art. 7.2. Type et disposition des constructions hors-sol	cf. Partie écrite du PAG. : Seules, les constructions légères sont admises. - Distance entre constructions principales sises sur la même propriété, autorisée, libre. - Coefficient d'occupation du sol d'un maximum de 20%. - Coefficient de surface de verdure d'un minimum de 80%.
Art. 7.3. Nombre de niveaux hors-sol des constructions	- Nombre de niveaux hors-sol, existant ou maximum un.
Art. 7.4. Hauteurs de construction	- Hauteur hors tout d'un maximum de 5 m.
Art. 7.5. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.

**Art. 7.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Toute *construction légère* peut avoir un *recul* avant, latéral ou arrière, autorisé, libre.

**Art. 7.2. Type et disposition des constructions hors-sol**

Art. 7.2.1. Le type des *constructions légères*, autorisé, est libre.

Art. 7.2.2. La disposition des constructions légères est libre.

Art. 7.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est libre.

Art. 7.2.4. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 20% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 7.2.5. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur d'un minimum de 80% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

**Art. 7.3. Nombre de niveaux hors-sol des constructions**

Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol, autorisé, peut être conservé en l'état ou se limiter au nombre de un.

**Art. 7.4. Hauteurs de construction**

La *hauteur hors tout* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 5 m.

**Art. 7.5. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).







## Art. 8. PAP „quartier existant” QE5 de sports et de loisirs

Tableau synoptique des règles applicables au QE5

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 8.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche fictive.</li> <li>- Recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche fictive.</li> <li>- Recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche fictive.</li> </ul>
Art. 8.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type des constructions : isolé ou en bande.</li> <li>- Profondeur de construction d'un maximum de 30 m.</li> <li>- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété, autorisée, libre.</li> <li>- Coefficient d'occupation du sol d'un maximum de 30%.</li> <li>- Coefficient de scellement du sol d'un maximum de 50%</li> </ul>
Art. 8.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum deux niveaux pleins et un seul niveau supplémentaire sous le comble ou dans l'étage en retrait.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 8.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche d'un maximum de 10 m.</li> <li>- Hauteur au faîte d'un maximum de 15 m.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère maximum : Hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.</li> </ul>
Art. 8.5. Nombre de logements	cf. Partie écrite du PAG.
Art. 8.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.

### Art. 8.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Toute construction doit avoir un recul avant, un recul latéral et un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche fictive.

### Art. 8.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

- Art. 8.2.1. Le type des constructions est isolé ou en bande.
- Art. 8.2.2. Sous réserves, aucun *alignement obligatoire* n'est imposé.
- Art. 8.2.3. Sous réserves, aucune *bande de construction* n'est imposée.
- Art. 8.2.4. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est libre.
- Art. 8.2.5. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 30% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.
- Art. 8.2.6. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 50% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

### Art. 8.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

- Art. 8.3.1. Le nombre maximum de niveaux est de deux, ajouté au seul *niveau* supplémentaire autorisé sous le comble ou dans l'étage en retrait.
- Art. 8.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.



**Art. 8.4. Hauteurs de construction**

Art. 8.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 10 m.

Art. 8.4.2. La *hauteur au faite* doit respecter une hauteur d'un maximum de 15 m.

Art. 8.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

**Art. 8.5. Nombre de logements**

Le nombre de *logements* est défini dans la partie écrite du PAG.

**Art. 8.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).

**Art. 9. PAP „quartier existant” QE6 d'activités économiques****Tableau synoptique des règles applicables au QE6**

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 9.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant d'un minimum de 7 m.</li> <li>- Recul latéral et recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.</li> </ul>
Art. 9.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type des constructions : isolé ou groupé en bande.</li> <li>- Sous réserves, distance entre constructions principales sises sur la même propriété, autorisée, libre.</li> <li>- Coefficient d'occupation du sol d'un maximum de 50%.</li> <li>- Coefficient de scellement du sol (CSS) d'un maximum de 80%.</li> <li>- Coefficient de surface de verdure au sol d'un minimum de 10%.</li> </ul>
Art. 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum trois niveaux pleins.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 9.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche d'un maximum de 10 m.</li> <li>- Hauteur au faîte d'un maximum de 13 m.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère maximum : hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.</li> </ul>
Art. 9.5. Nombre de logements	cf. Partie écrite du PAG.
Art. 9.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.
Art. 9.7. Aménagement des aires de stockage	- Aires de stockage interdites dans les reculs réglementaires.

**Art. 9.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

- Art. 9.1.1. Toute construction doit respecter un recul avant minimum de 7 m.
- Art. 9.1.2. Toute construction doit respecter un recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.
- Art. 9.1.3. Toute construction doit respecter un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.

**Art. 9.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol**

- Art. 9.2.1. Le type des constructions, autorisé, est isolé ou en bande.
- Art. 9.2.2. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est libre sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.
- Art. 9.2.3. Sous réserves, aucun *alignement obligatoire* n'est imposé.
- Art. 9.2.4. Sous réserves, aucune *bande de construction* n'est imposée.
- Art. 9.2.5. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur maximum de 50% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.
- Art. 9.2.6. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur maximum de 80% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.
- Art. 9.2.7. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur minimum de 10% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.



**Art. 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

Art. 9.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* est de trois.

Art. 9.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

**Art. 9.4. Hauteurs de construction**

Art. 9.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 10 m.

Art. 9.4.2. La *hauteur au faite* doit respecter une hauteur d'un maximum de 13 m.

Art. 9.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50cm maximum d'*acrotère*.

**Art. 9.5. Nombre de logements**

Le nombre de *logements* est défini dans la partie écrite du PAG.

**Art. 9.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

**Art. 9.7. Aménagement des aires de stockage**

Art. 9.7.1. Les aires de stockage telles que les entrepôts ou les dépôts à ciel ouvert ne doivent être aménagées dans les reculs réglementaires définis dans l'article 9.1. précédent.

Art. 9.7.2. Les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être visibles de l'espace public et doivent se protéger de la vue par des clôtures végétales ou des clôtures massives ou opaques.



## Art.10. PAP „quartier existant” QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales

Tableau synoptique des règles applicables au QE7

Articles principaux	Résumé des règles principales
Art. 10.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul avant existant ou égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 6 m.</li> <li>- Recul latéral existant ou égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.</li> <li>- Recul arrière existant ou égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 6 m.</li> </ul>
Art. 10.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type de construction, autorisé, libre.</li> <li>- Profondeur de construction, autorisée, libre.</li> <li>- Coefficient de surface de verdure au sol d'un minimum de 10%.</li> <li>- Distance entre constructions principales sises sur la même propriété, autorisée, existant ou libre.</li> </ul>
Art. 10.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existant ou maximum trois niveaux et un seul niveau supplémentaire sous le comble ou dans l'étage en retrait.</li> <li>- Nombre de niveaux sous-sol, autorisé, libre.</li> </ul>
Art. 10.4. Hauteurs de construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur à la corniche existant ou d'un maximum de 13 m.</li> <li>- Hauteur au faite existant ou d'un maximum de 18 m.</li> <li>- Hauteur à l'acrotère existant ou d'un maximum de la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.</li> </ul>
Art. 10.5. Nombre de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum deux logements de service par construction principale.</li> </ul>
Art. 10.6. Emplacements de stationnement	cf. Partie écrite du PAG et RBVPS.
Art. 10.7. Aménagement des aires de stockage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aires de stockage interdites dans les reculs réglementaires.</li> </ul>

### Art. 10.1. Reculs des constructions hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

- Art. 10.1.1. Toute construction doit respecter un recul avant existant ou d'un minimum de 7 m.
- Art. 10.1.2. Toute construction doit respecter un recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.
- Art. 10.1.3. Toute construction doit respecter un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.

### Art. 10.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

- Art. 10.2.1. Le type des constructions, autorisé, est libre.
- Art. 10.2.2. La *profondeur de construction* autorisée est libre.
- Art. 10.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter est libre ou à conserver à l'existant sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.
- Art. 10.2.4. Sous réserves, aucun *alignement obligatoire* n'est imposé.
- Art. 10.2.5. Sous réserves, aucune *bande de construction* n'est imposée.
- Art. 10.2.6. Le *coefficient de la surface de verdure* au sol doit respecter une valeur d'un minimum de 10% par rapport à la surface de terrain à bâtir net.



**Art. 10.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions**

- Art. 10.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* est de trois avec un niveau supplémentaire autorisé sous le comble ou dans l'étage en retrait.
- Art. 10.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

**Art. 10.4. Hauteurs de construction**

- Art. 10.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 13 m.
- Art. 10.4.2. La *hauteur au faite* doit respecter une hauteur d'un maximum de 18 m.
- Art. 10.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

**Art. 10.5. Nombre de logements**

Le nombre de logements de service est limité à deux par construction principale.

**Art. 10.6. Emplacements de stationnement**

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).

**Art. 10.7. Aménagement des aires de stockage**

- Art. 10.7.1. Les aires de stockage telles que les entrepôts ou les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être aménagées dans les reculs réglementaires définis dans l'article 10.1. précédent.
- Art. 10.7.2. Les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être visibles de l'espace public et doivent se protéger de la vue par des clôtures végétales ou des clôtures massives ou opaques.



### 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.
- 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. Annexes, dépendances (hormis les car-ports)** (cf. Figure 10)

Art. 19.1. Le bourgmestre n'autorise pas la construction d'annexes ou de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre *constructions principales*.

Art. 19.2. Le bourgmestre n'autorise pas la construction d'annexes ou de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre constructions principales et les limites des propriétés voisines.

Art. 19.3. Les dépendances sont autorisées sur la partie arrière de la parcelle. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La *hauteur hors tout* de ces constructions n'excède pas 3 m.

Art. 19.4. La distance entre une dépendance et une construction principale est de 3m au moins.

Art. 19.5. Une dérogation à l'article 19.3. 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. Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison est de 6m au moins.

Art. 19.6. 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. 19.7. 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. Le bourgmestre peut toutefois y autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement si la création des surfaces de jeux calculées conformément à l'article 21 - Places de jeux est par ailleurs assurée.

Art. 19.8. La construction de dépendances souterraines n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa 19.4. du présent article.

**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**

Le bourgmestre fixe la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions. Cette surface est au minimum de 10 m<sup>2</sup> 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 dans le *comble* ou l'*étage 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. À 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.



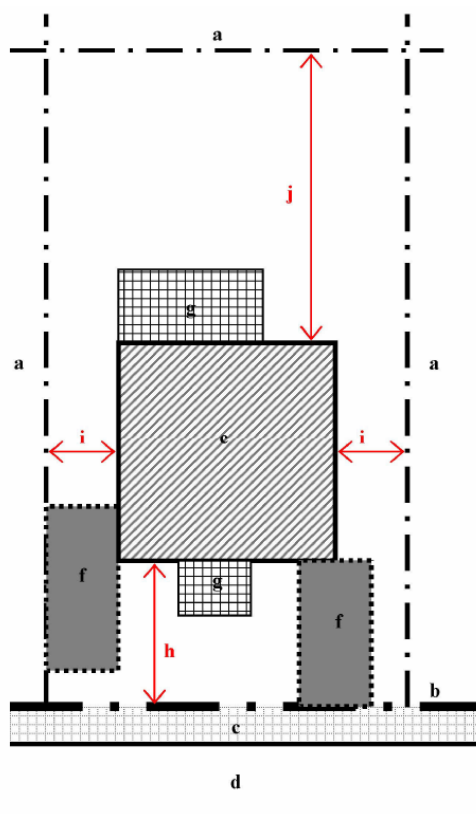


## Annexe 2 – Figures

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 ».

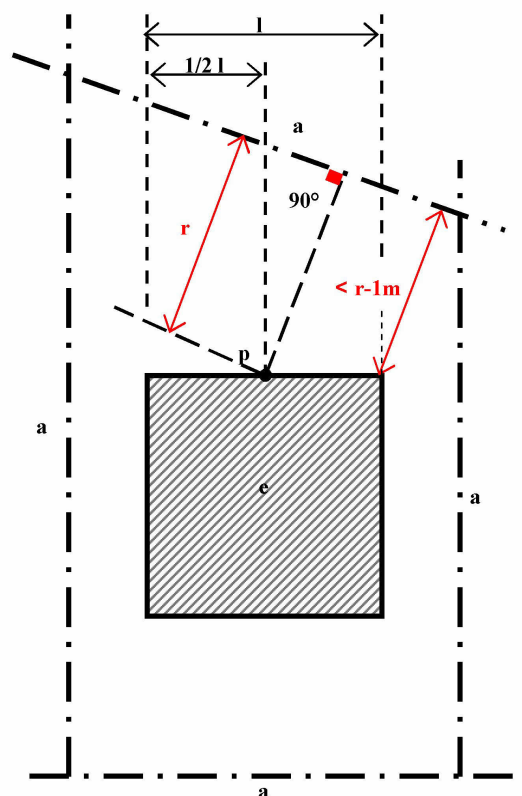
**Figure 1 : Recul**

- 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



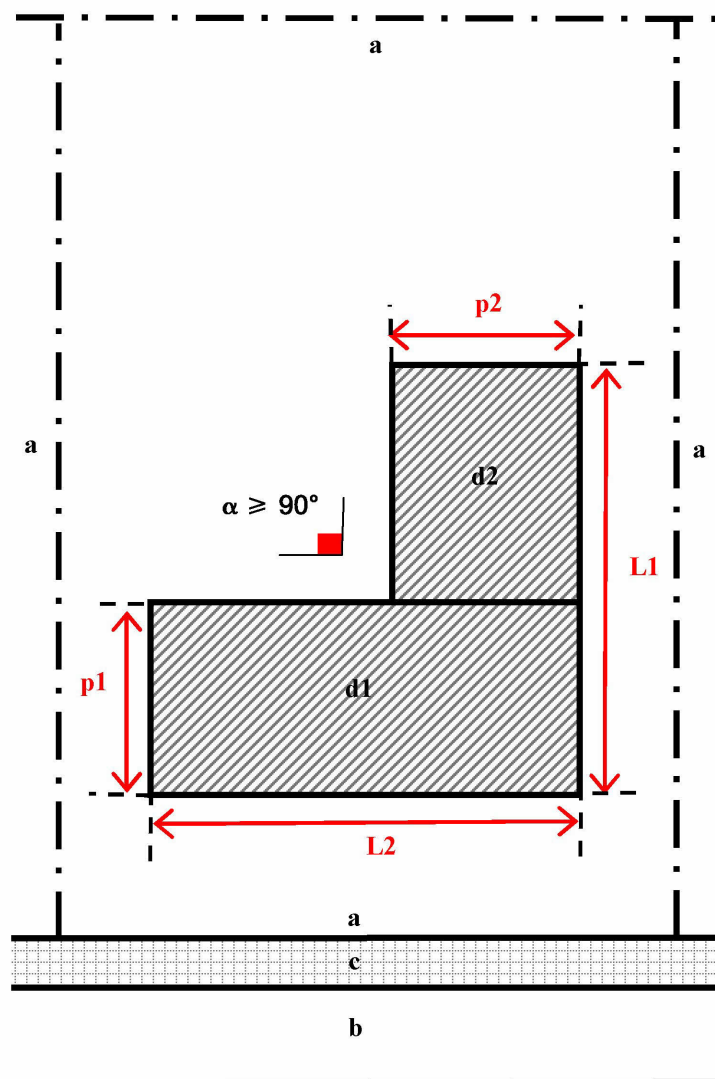
**Figure 2 : Façade oblique**

- 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

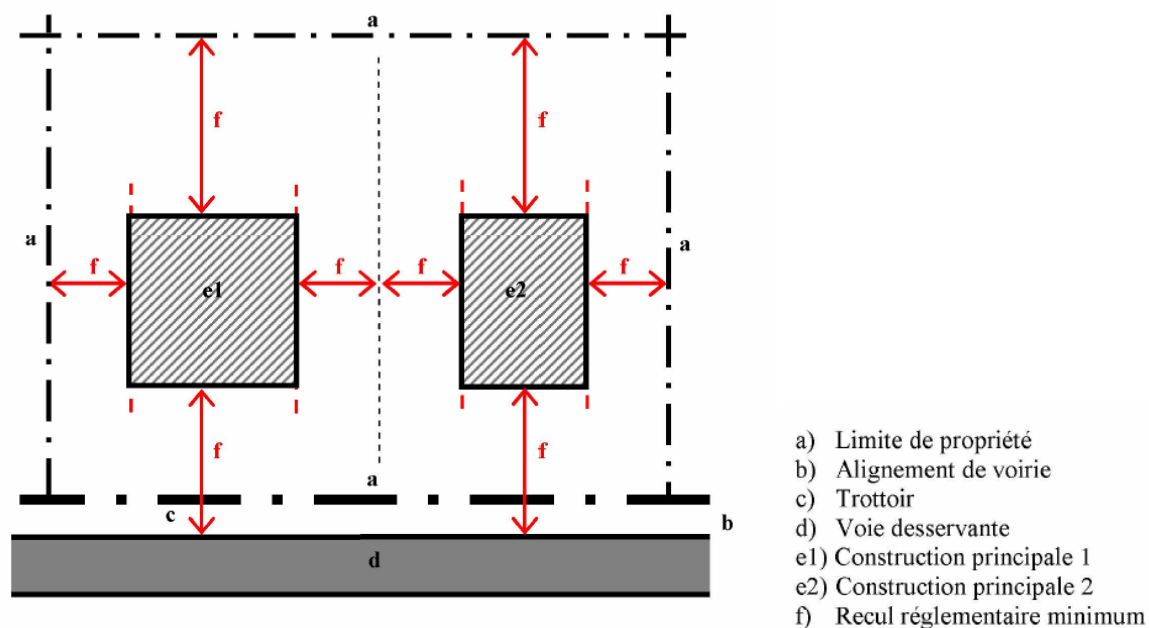
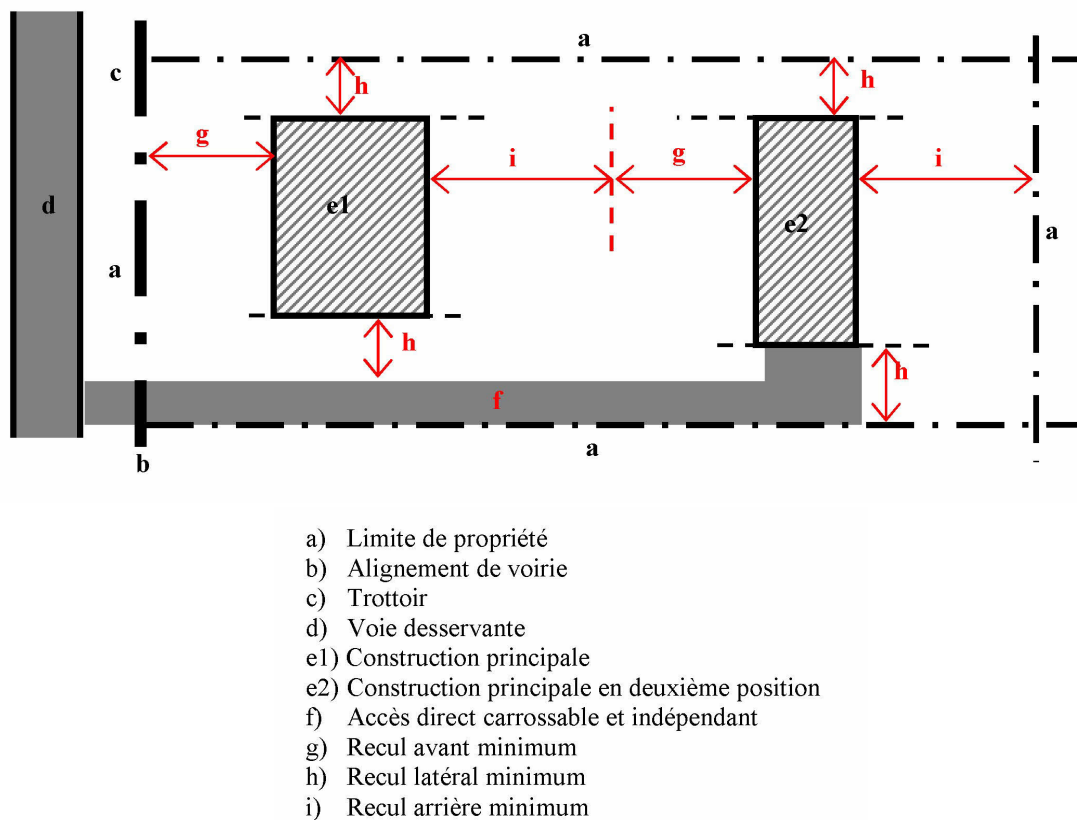


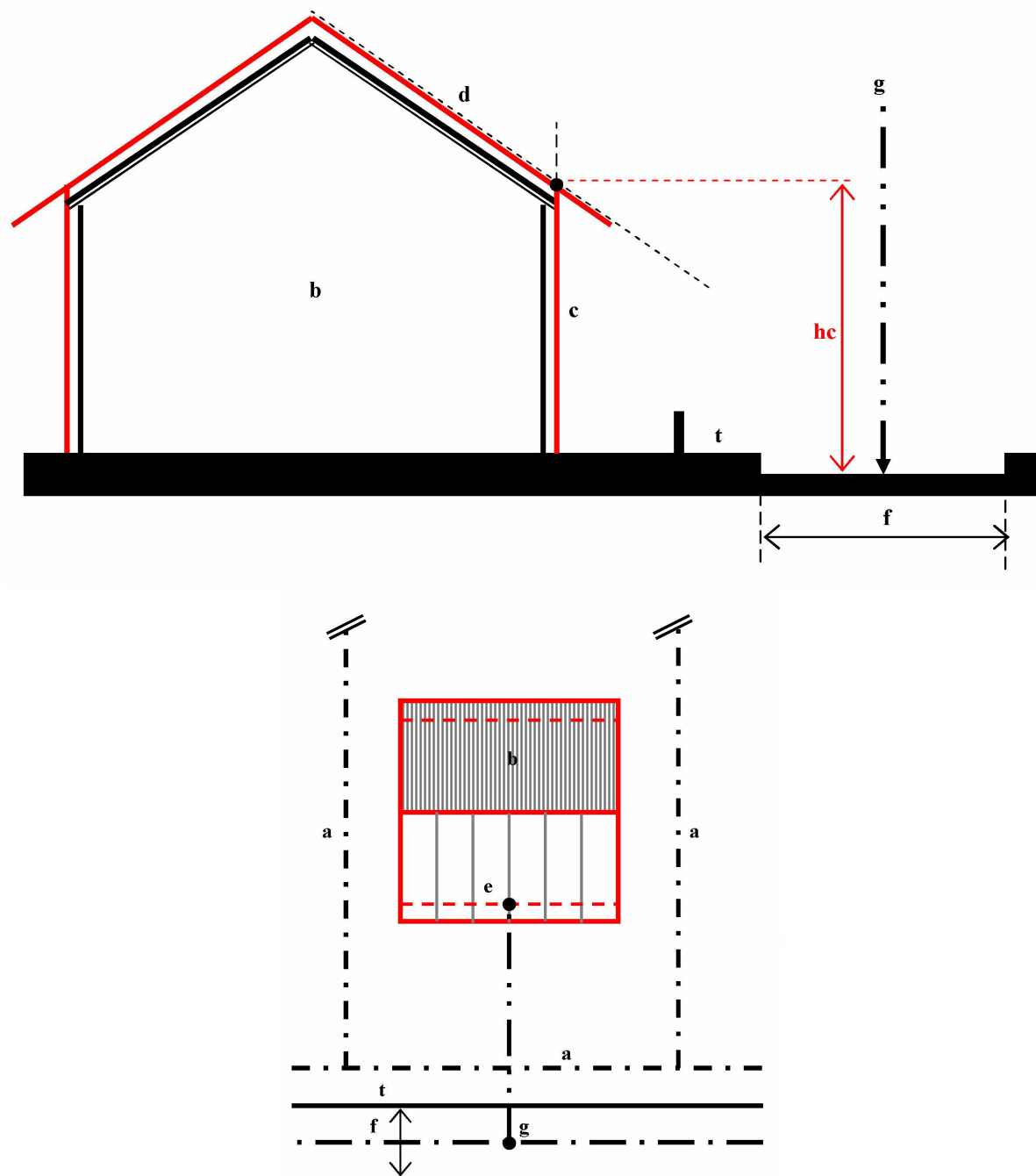
Figure 5 : Construction principale en deuxième position





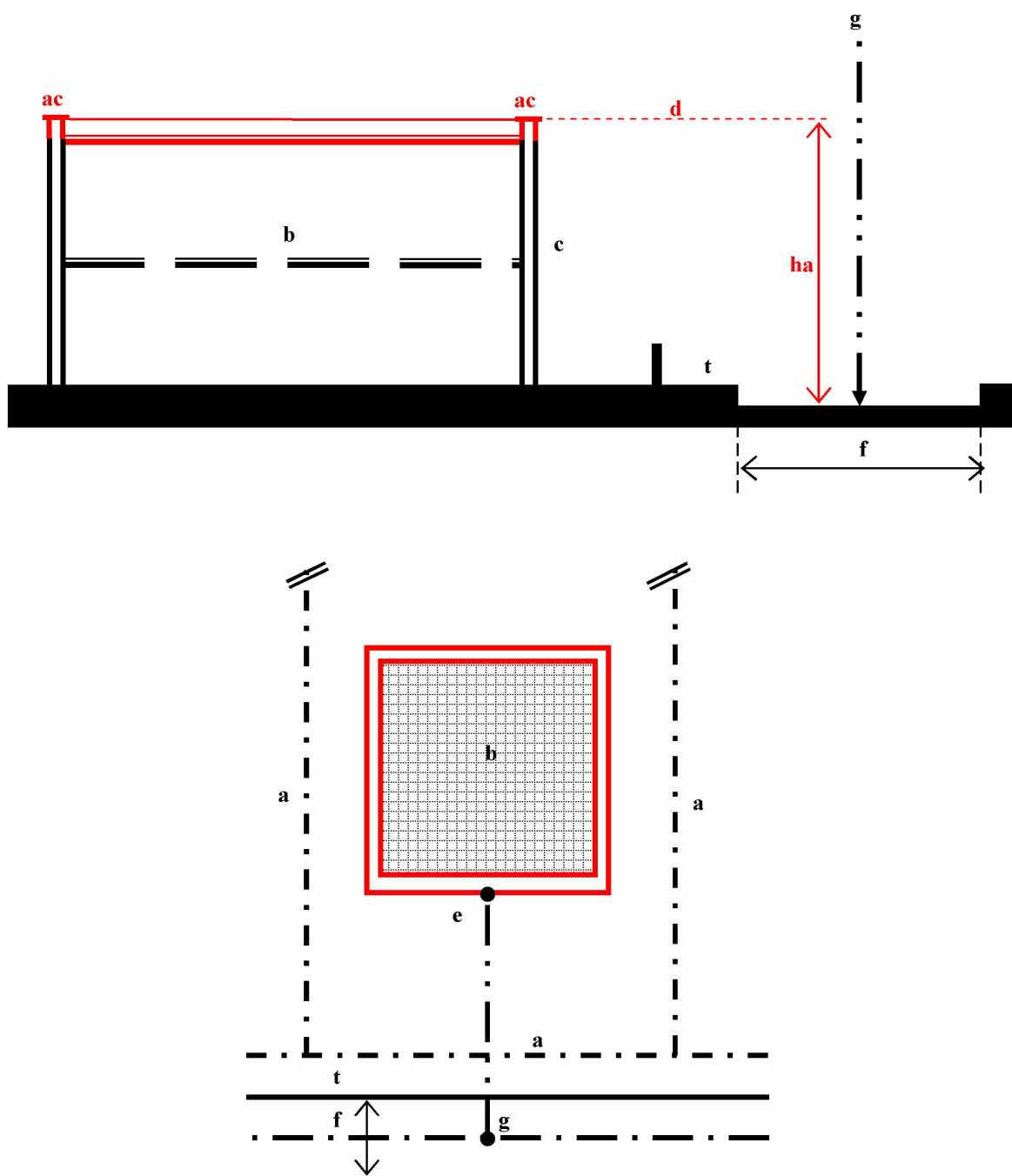
**Figure 6 : Hauteur à la corniche**

- 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



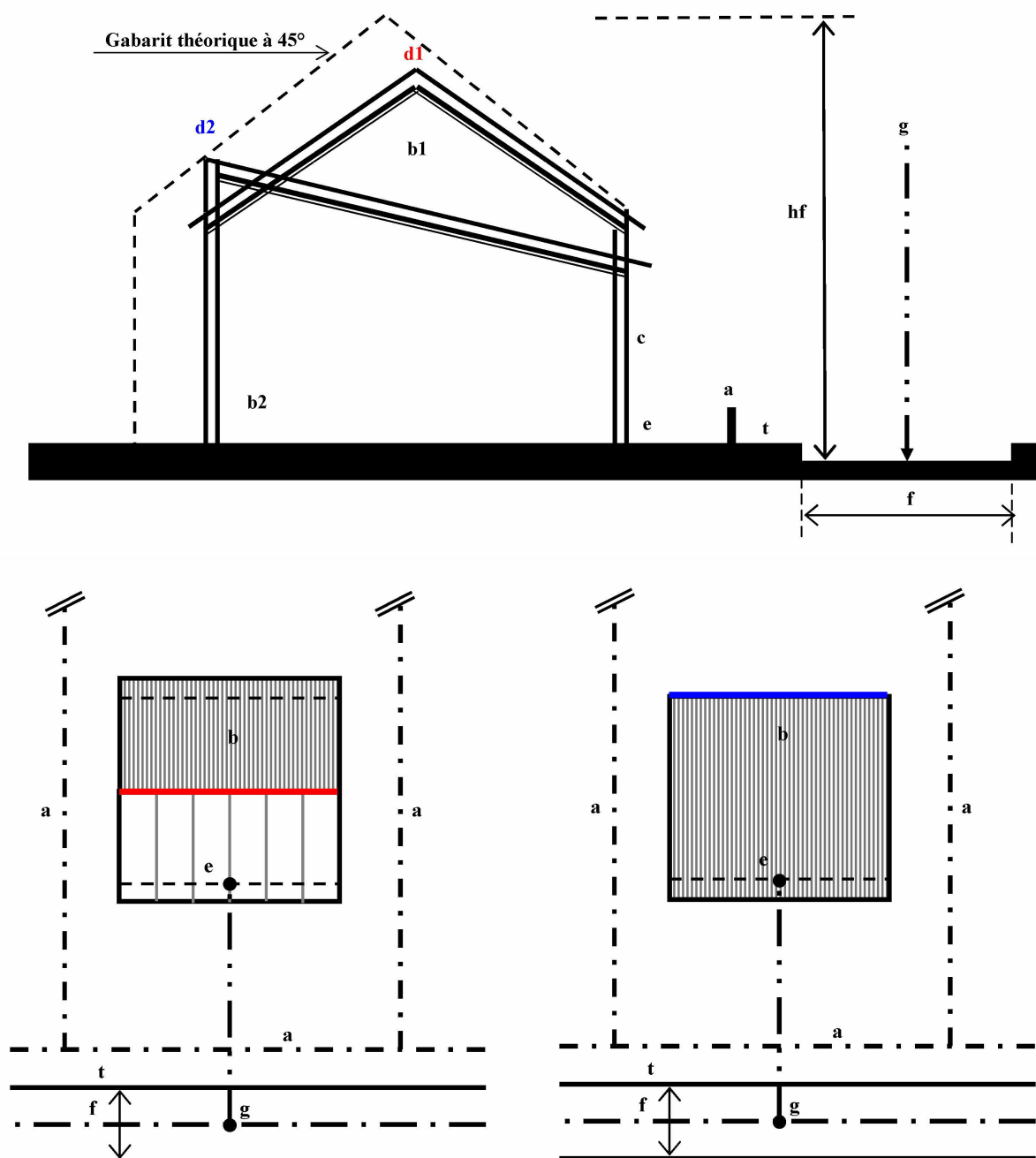
**Figure 7 : Hauteur à l'acrotère**

- 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**

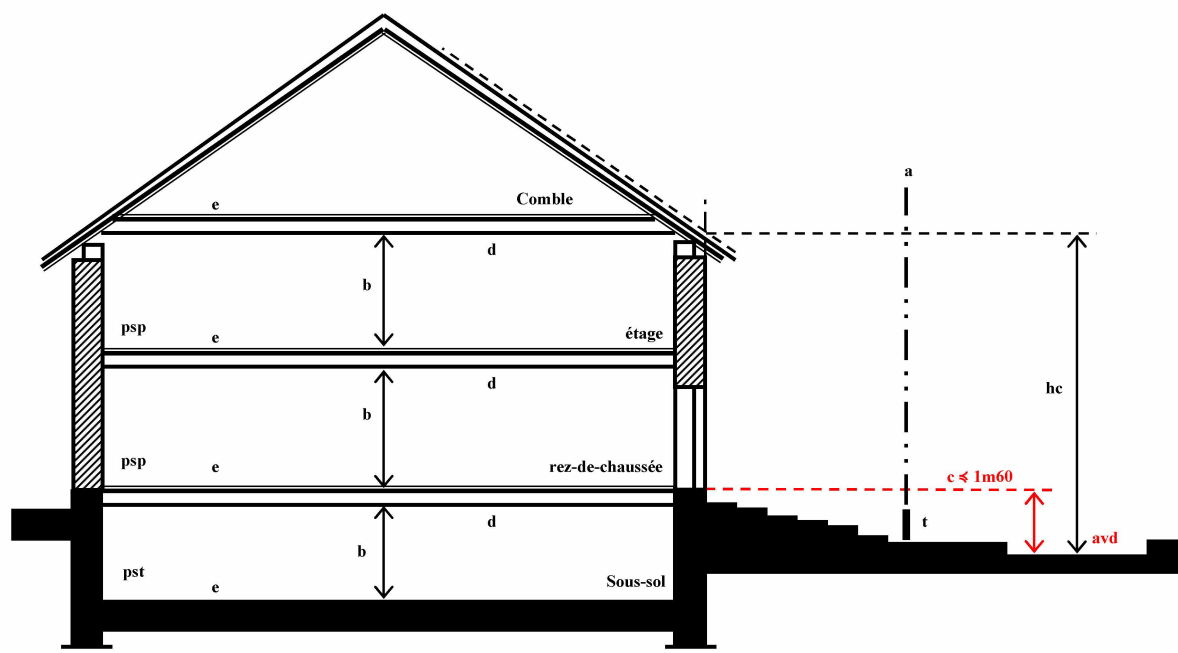
- a) Limite de propriété
- b1) Construction avec une toiture à deux versants
- b2) Construction avec une toiture à un versant
- c) Plan extérieur de la façade
- d1) Point supérieur d'une toiture à deux versants
- d2) Point supérieur d'une toiture à un versant
- e) Milieu de la façade
- f) Largeur de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



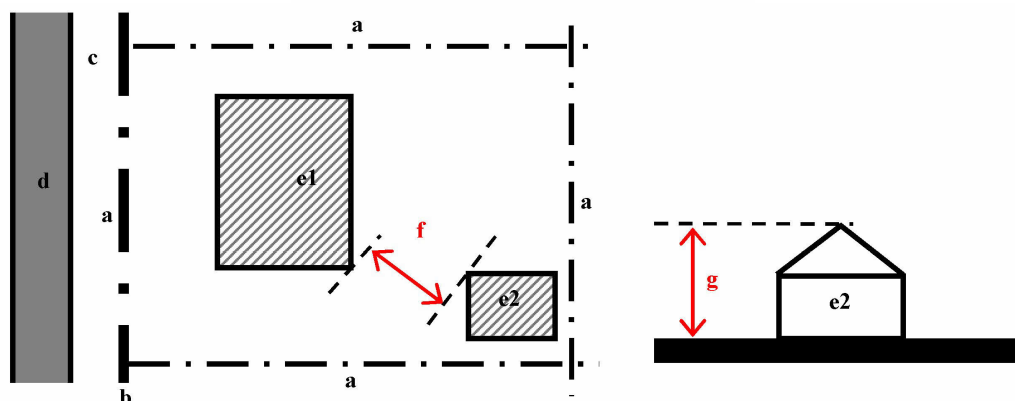


**Figure 9 : Niveau du rez-de-chaussée**

- 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 : Annexes, dépendances**

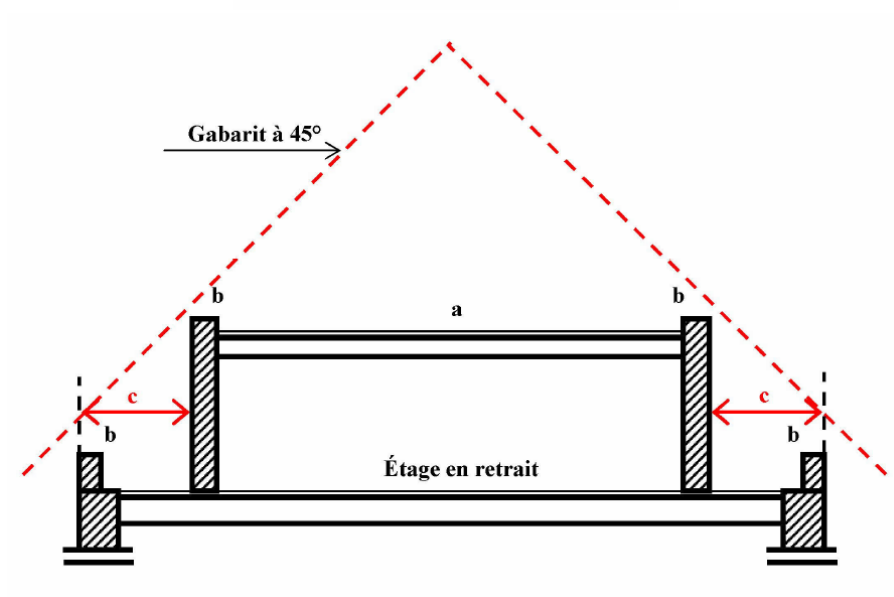
- a) Limite de propriété
- b) Alignement de voirie
- c) Trottoir
- d) Voie desservante
- e1) Construction principale
- e2) Annexe, dépendance
- f) Recul arrière minimum 3m
- g) Hauteur hors tout maximum de 3m





**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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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».

L'écriture en italique de certaines définitions correspond à une terminologie complémentaire à celles des lois et des règlements grand-ducaux afférentes au dossier Plans d'aménagement particulier (PAP) « Quartier existant » et au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS).

## **A**

### **1. Accotement de la route** (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

La bande adjacente aux voies de circulation comprenant la bande dérasée, les talus, les fossés et les éventuelles voies de service.

### **2. Alignement de voirie <sup>2</sup>**

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

### **3. Acrotère <sup>2</sup>**

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

### **4. Alignement d'une route** (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

La ligne correspondant soit à la limite extérieure du trottoir, soit, à défaut de trottoir, à la limite extérieure de l'accotement de la route.

### **5. Alignement obligatoire <sup>2</sup>**

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.

### **6. Annexe**

*On entend par annexe tout corps de bâtiment secondaire.*

### **7. Auvent <sup>2</sup>**

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.

### **8. Avant-corps <sup>2</sup>**

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.

### **9. Avant-corps** (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

Excroissances des édifices bâties sur le terrain privé; Ne sont pas repris dans le recul antérieur les avant-corps dépassant l'alignement de la façade antérieure de 1,00 mètre sur une surface n'excédant pas de 1/3 la surface de cette façade.



## B

### 10. Balcon <sup>2</sup>

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.

### 11. Balcons (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

Excroissances en élévation des édifices bâties sur les terrains privés ou s'avancant en porte à faux sur le domaine public; Ne sont pas repris dans le recul antérieur les balcons dépassant l'alignement de la façade antérieure de 1,00 mètre sur une largeur ne dépassant pas 70 % de la largeur de cette façade. Les balcons s'avancant en porte à faux sur le domaine public doivent avoir une hauteur libre de 4,50 m par rapport à ce domaine public.

### 12. Bande de construction <sup>2</sup>

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.

### 13. Bande de stationnement (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

Partie de la chaussée où l'accotement réservé au stationnement est disposé parallèlement et en bordure directe du couloir de circulation des véhicules.

### 14. Bande de verdure (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

Terre-plein planté délimitant les voies de circulation de deux routes adjacentes respectivement la voie charretière d'une route, d'un trottoir, d'une piste cyclable, d'un parking ou d'une autre dépendance de la voirie.

### 15. Bungalow

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

## C

### 16. Car-port <sup>2</sup>

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.

### 17. Chambres meublées

*On entend par chambre meublée une pièce d'habitation destinée aux personnes ne faisant pas partie du même ménage et ne pouvant être destinée qu'à la location.*

*En complément des chambres meublées, le logement concerné prévoit en outre des locaux communs réservés à l'ensemble des occupants. Ces aménagements, sans préjudice d'autres réglementations applicables, doivent répondre aux prescriptions du règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location et de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*

### 18. Changement du mode d'affectation

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

### 19. Clôture <sup>2</sup>

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).

**20. Coefficient d'utilisation du sol [CUS] <sup>1</sup>**

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.

**21. Coefficient d'occupation du sol [COS] <sup>1</sup>**

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.

**22. Coefficient de scellement du sol [CSS] <sup>1</sup>**

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

**23. 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.*

**24. Comble <sup>2</sup>**

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

**25. Commodité d'une construction ou d'un aménagement**

*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%.*

**26. Construction <sup>2</sup>**

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

**27. Construction légère**

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

**28. Construction principale**

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

**29. Cote de niveau <sup>2</sup>**

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****30. Déclivité des accès (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)**

La pente longitudinale pour la construction des rampes d'accès aux garages, des accès individuels carrossables, des voies d'accès collectifs et des chemins privés ou publics.

**31. Densité de logement [DL] <sup>1</sup>**

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.

**32. Dépendance <sup>2</sup> (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.

**33. Deux-roues légers**

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

**34. 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****35. 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.*

**36. Étage en retrait <sup>2</sup> (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****37. Faîte / Faîtage <sup>2</sup>**

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****38. Hauteur à la corniche <sup>2</sup> (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.

**39. Hauteur à l'acrotère <sup>2</sup> (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.

**40. Hauteur au faîte** (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 faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur au faîte 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 faîte maximum est limitée par le gabarit à 45 degrés cité dans l'article 23 « Superstructures et lucarnes ».*

**41. Hauteur hors tout**

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

**42. Hauteur du socle <sup>2</sup>**

*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.*

**43. Hauteur libre sous plafond** (cf. Figure 9)

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

**I****44. Îlot <sup>2</sup>**

*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****45. Limite de surface constructible <sup>2</sup>**

*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.*

**46. Local / pièce**

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

**47. Logement <sup>2</sup>**

*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.*

**48. Logement de type collectif <sup>2</sup>**

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

**49. Logement intégré <sup>2</sup>**

*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.*



#### **50. Loggia <sup>2</sup>**

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.

#### **51. Lot <sup>2</sup>**

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

#### **52. Lotissement**

*Ensemble des parcelles ou de lots qui proviennent du morcellement d'un terrain.*

#### **53. Lotissement de terrains** (art. 29 de la loi modifiée 2004 sur l'aménagement communal et le développement 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.

#### **54. Lucarne**

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

### **M**

#### **55. Maison bi-familiale <sup>2</sup>**

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

#### **56. Maison en bande <sup>2</sup>**

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

#### **57. Maison jumelée <sup>2</sup>**

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

#### **58. Maison plurifamiliale <sup>2</sup>**

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

#### **59. Maison unifamiliale <sup>2</sup>**

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**

#### **60. Niveau** (cf. Figure 9)

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

#### **61. 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.*

#### **62. 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.*

#### **63. Niveau naturel du terrain <sup>2</sup>**

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.

#### **64. Nombre d'étages <sup>2</sup>**

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



**65. Nombre de niveaux <sup>2</sup>**

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.

**66. Niveau en sous-sol <sup>2</sup>**

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.

**67. 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****68. Parcelle <sup>2</sup>**

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

**69. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

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

*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.*

**70. Pièces destinées au séjour 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.*

**71. Profondeur de construction <sup>2</sup> (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****72. Recul <sup>2</sup> (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.

**73. Recul antérieur (équivalent recul avant) (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)**

La distance minimale mesurée perpendiculairement à l'axe de la route entre l'alignement de la route et le point le plus proche de la façade antérieure de la maison.

**74. Revêtement perméable**

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

**S****75. 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.*

**76. 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.*

**77. Surface construite brute <sup>1</sup>**

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.

**78. Surface d'emprise au sol <sup>1</sup>**

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.

**79. 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.*

**80. Surface hors œuvre <sup>1</sup>**

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.

**81. Surface non aménageable <sup>1</sup>**

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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



## **82. Surface scellée <sup>1</sup>**

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.

## **83. Surface de vente <sup>1</sup>**

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**

### **84. Terrain à bâtir brut <sup>1</sup>**

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

### **85. Terrain à bâtir net <sup>1</sup>**

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.



#### **86. Terrasse <sup>2</sup>**

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.

#### **87. 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.*

#### **88. 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**

#### **89. Véranda**

*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.*

#### **90. Voie carrossable**

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

#### **91. Voie desservante <sup>2</sup>**

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

#### **92. Voie publique <sup>2</sup>**

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

#### **93. Voirie normale de l'État** (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

Les routes nationales et les chemins repris ainsi que les pistes cyclables qui longent ces types de voies publiques.

#### **94. Voirie de l'État** (loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie)

L'ensemble du réseau routier étatique regroupant la voirie normale de l'État et la grande voirie.

\*\*\*\*\*