# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

Le présent projet d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) comprend :

* la présente partie écrite,
* et d’une partie graphique à l’échelle 1 :2500 composée de 5 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d’un fond de plan cadastral numérisés (PCN) :
* Plan PAP\_QE\_Angelsberg\_20200426.pdf
* Plan PAP\_QE\_Fischbach\_20200426.pdf
* Plan PAP\_QE\_Koedange\_Schiltzberg\_20200426.pdf
* Plan PAP\_QE\_Schoos\_20200426.pdf

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus.

Il est établi en application du Règlement-Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune, et de ses articles 1er, 2 et 4 à 7 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP-QE est établi sur le principe suivant :

* 3 PAP-QE reprenant des typologies de quartiers (QE-Res ; QE-Vill ; QE-Exp Agr) :

a) Quartier résidentiel « QE-Res »

b) Quartier villageois « QE-Vill »

c) Quartier exploitation agricole « QE-Exp Agr »

* 4 PAP-QE reprenant certains zonages réglementaires issus du PAG (QE-BEP, QE-ECO-c1, QE-REC, QE-JAR) :

d) Quartier de bâtiments et d’équipements publics « QE-BEP »

e) Quartier d’activités économiques communal type 1 « QE-ECO-c1 »

f) Quartier de sport et de loisir « QE-REC »

g) Quartier de jardins familiaux « QE-JAR »

* 2 PAP-QE reprenant des modes d’occupation du sol spécifiques (QE Log ; QE-Château) :

h) Quartier de logement social « QE-Log »

i) Quartier Château « QE-Château »

* 1 Quartier spécifique « environnement construit ».

La présente partie écrite est valable et applicable pour tous les PAP-QE ainsi délimités.

Dans l’ensemble de la partie écrite du PAP-QE, seul le texte a une valeur réglementaire, les figures y sont ajoutées à titre indicatif, et sont sans échelle.

CHAMP D’APPLICATION

Les règles du PAP-QE s’appliquent aux aménagements et aux constructions nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d’aménagements et de constructions existantes.

Les constructions, aménagements et affectations d’immeubles existants non conformes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d’un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d’entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l’immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l’évènement, est autorisée.

DEROGATIONS AU PRESENT REGLEMENT

Une dérogation aux prescriptions du présent règlement peut être accordée par le Bourgmestre dans le cas où leur stricte application aurait pour effet d’engendrer une impossibilité de construire.

# CHAPITRE 2. RÈGLES COMMUNES À L’ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

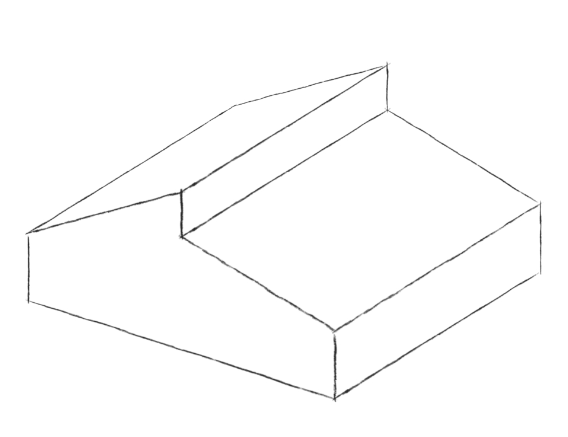
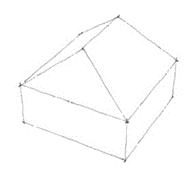
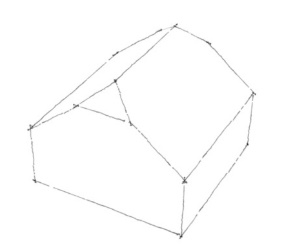
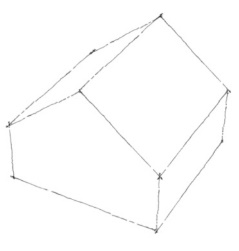
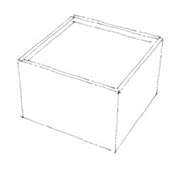
## ART. 9 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS D’HABITATION EN SECONDE POSITION

1. La construction de deux bâtiments dans la profondeur d'un terrain peut être autorisée à condition qu'un espace libre d'au moins dix mètres (10,00 m) soit garanti entre ces bâtiments et que le recul arrière soit respecté.
2. Seules les constructions unifamiliales peuvent être implantées en seconde position.
3. Chaque bâtiment du second rang doit présenter un aménagement garantissant l'accès permanent aux véhicules de secours.

ART. 10 TOITURES

ART. 10.1. FORME DES TOITURES

1. La hauteur de la toiture, mesurée dans le plan vertical, ne peut excéder la hauteur de la façade.



1. Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre 30° et 40°. Elles peuvent présenter deux à quatre versants. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.
2. Les toitures plates ne sont autorisées sur le volume principal que dans les quartiers existants QE-Res, QE-BEP, QE-Log, QE-ECO-c1, et QE-REC.

## ART. 10.2. OUVERTURES DANS LES TOITURES

1. Les types d’ouvertures autorisés sont les lucarnes, les châssis rampants, les chiens-assis et les terrasses dans le gabarit des toitures.
2. Les ouvertures sont à implanter avec un recul minimal d’un mètre (1,00 m) sur les limites latérales, les arrêtes et les noues de toitures, et par rapport au niveau du faîte.
3. Par façade, la largeur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à la moitié (1/2) de la longueur de la façade qu’elles surmontent.
4. En aucun cas, les lucarnes ne peuvent dépasser le faîte de la toiture à laquelle elles sont intégrées.

ART. 11 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

### ART. 11.1. ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

1. Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
2. Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, en toiture ou à l’emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public.
3. Une seule installation d’antenne et récepteur paraboliques est autorisée par construction plurifamiliale.

ART. 11.2. PANNEAUX SOLAIRES

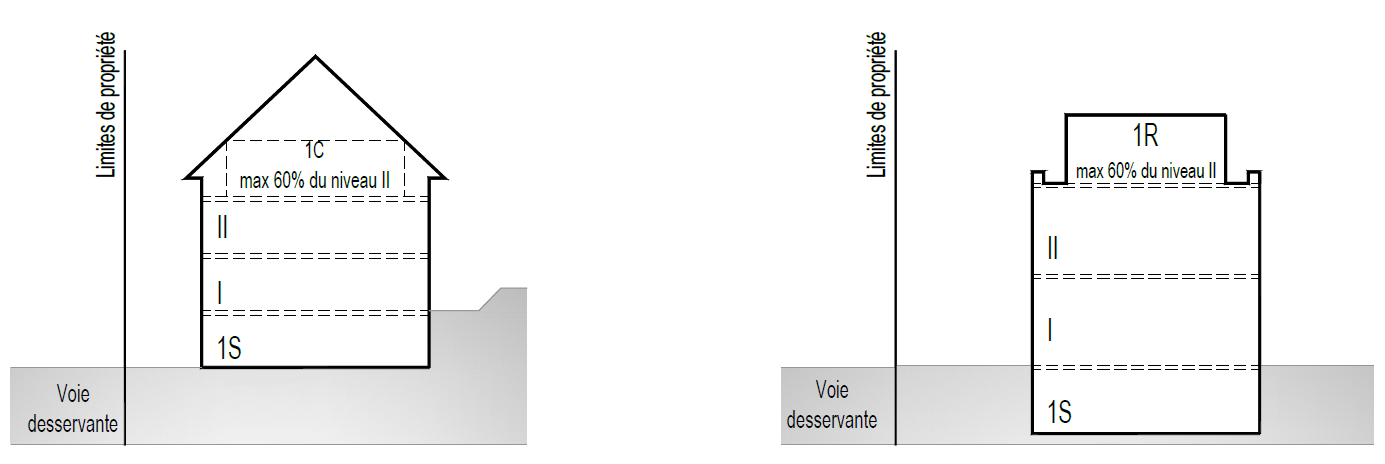
Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal d’un mètre (1,00 m) par rapport au plan de la façade du dernier niveau plein.

ART. 11.3. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

Les parties bruyantes des équipements techniques fixes, tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, doivent être intégrés à l’intérieur des constructions principales ou d’une annexe ou dépendance avec isolation acoustique.

ART. 12 AMÉNAGEMENT DES COMBLES ET ÉTAGES EN RETRAIT

1. Dans le cas d’une toiture à versants, l’aménagement d’un étage au maximum est autorisé dans les combles.
2. Il est possible d’aménager un niveau dans les combles, ou dans un étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein, excepté en QE-BEP et QE-Log où la surface n’est pas limitée.
3. Les terrasses au-dessus des étages en retrait sont interdites, excepté en QE-ECO-c1.



ART. 13 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 13.1. MATÉRIAUX EN FAÇADE

Les murs d'attente des constructions jumelées doivent être exécutés et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

ART. 13.2. TOITURES

1. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés). Le cuivre et la terre cuite sont autorisés. Les toitures en chaume sont interdites.
2. Les toitures doivent être de ton mat. Seules les teintes suivantes sont autorisées : gris ardoise, gris clair (zinc), noir anthracite, ainsi que les teintes des matériaux autorisés (cuivre et terre cuite).
3. Les toitures plates des derniers étages pleins peuvent être réalisées sous forme de toit-terrasse et/ou de toit végétalisé.
4. Les toitures plates des dépendances accolées à la construction principale, peuvent être accessibles.

ART. 13.3. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

1. Les balcons sont prohibés côté rue si le recul avant de la construction est inférieur à un mètre (1,00 m).
2. Les balcons situés sur les façades avant ou latérales des constructions doivent avoir une longueur qui n’excède pas le tiers (1/3) de la façade à laquelle elle se rapporte.
3. Les éléments de bâtiments en saillie, comme les piliers, les avant-toits, les perrons et leur couverture, ainsi que les balcons sont autorisés hors des surfaces constructibles où ils ne constituent pas une avancée de plus de cinquante centimètres (0,50 m). Ils doivent respecter une distance de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) minimum avec la limite de la parcelle.

ART. 13.4. CONSTRUCTIONS JUMELÉES ET EN BANDE

1. L'ensemble des constructions jumelées et en bande doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, chauffage, etc.).
2. Pour tout groupement de constructions jumelées ou en bande, l’uniformité architecturale, de gabarit, de toiture et de teintes et de matériaux doit être appliquée sur tous les volumes bâtis concernés. Pour des constructions jumelées ou en bande, le nombre de teintes de façade est limité à deux par groupement de construction.

ART. 14 TERRASSE ET PERGOLA

1. Implantation

La construction de terrasses non couvertes et de pergolas (terrasses couvertes) est admise en respectant les reculs latéraux et arrière d’un mètre (1,00 m) minimum de la limite de parcelle.

1. Dimensions

Les terrasses et pergolas doivent être implantées de manière isolée ou accolée.

La hauteur des terrasses couvertes et pergolas ne peut excéder quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) au faitage ou à l’acrotère.

ART. 15 ANNEXES ET DÉPENDANCES

ART. 15.1. ANNEXES DE TYPE VÉRANDAS OU JARDIN D’HIVER

1. Implantation

La construction d’annexes est admise en respectant les reculs latéraux et arrière de chaque quartier existant.

1. Hauteurs et forme des toitures :

* Les toitures des annexes peuvent être réalisées sous forme de toitures plates, en appentis (1 pan) ou en bâtière (2 pans).
* La hauteur des annexes est à calculer par rapport à la hauteur du socle de l’annexe, elle est limitée à :
  + quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) à la corniche
  + quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) à l’acrotère
  + cinq mètres (5,00 m) au faîtage.

ART. 15.2. GARAGES

ART. 15.2.1. IMPLANTATION :

La construction de garages hors-sol est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. Par façade, la largeur totale des portes de garages dans le gabarit de la construction principale ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.

La largeur maximale d’une porte de garage est de cinq mètres (5,00 m). La porte de garage peut déborder de la façade de la dépendance sur la façade du bâtiment principal.

Les garages accolés peuvent bénéficier d’un accès vers la construction principale.

Les garages peuvent être implantés selon les reculs suivants :

* En respectant un recul avant de six mètres (6,00 m) au minimum jusqu’à l’entrée de garage, à calculer par rapport aux limites de la parcelle,
* En respectant un recul latéral nul (0,00 m) si le garage vient s’accoler à une construction existante avec un pignon nu en limite de propriété sur la parcelle voisine, ou de trois mètres (3,00 m) minimum,
* En respectant un recul d’un mètre (1,00 m) minimum par rapport à la limite arrière de la parcelle.

ART. 15.2.2. HAUTEURS ET FORME DE TOITURE :

* Les toitures de dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates.
* Le faîtage des garages accolés à la construction principale doit se situer à au moins un mètre (1,00 m) plus bas que celui de la construction principale.
* La hauteur des garages isolés est limitée à :
  + trois mètres (3,00 m) à la corniche
  + trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l’acrotère
  + cinq mètres (5,00 m) au faîtage.

ART. 15.2.3. DÉROGATION

Par dérogation de ce qui précède, le recul avant du garage peut être inférieur à six mètres (6,00 m) pour le cas où un tel recul rendrait la construction du garage impossible. Dans ce cas, le garage doit être implanté en respectant le recul avant minimal d’un mètre (1,00 m).

ART. 15.3. CAR-PORTS

ART. 15.3.1. IMPLANTATION :

Les car-ports peuvent être implantés selon les reculs suivants :

* En respectant un recul d’un mètre (1,00 m) minimum par rapport à la limite avant,
* En respectant un recul latéral nul (0,00 m) si le car-port vient s’accoler à une construction existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, ou d’un mètre (1,00 m) minimum,
* En respectant un recul de 1 mètre (1,00 m) minimum par rapport à la limite arrière de la parcelle.

Les car-ports accolés peuvent bénéficier d’un accès vers la construction principale.

ART. 15.3.2. HAUTEURS :

La hauteur des car-ports est limitée à :

* trois mètres (3,00 m) à la corniche,
* trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l’acrotère,
* trois mètres cinquante centimètres (4,50 m) au faîtage.

ART. 15.4. ABRIS DE JARDIN ET DÉPENDANCES ISOLÉES

1. Implantation :

La construction des dépendances isolées est admise avec un recul arrière et latéral d’un mètre (1,00 m) minimum de la limite de parcelle.

Les abris de jardin doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d’emprise au sol ne doit pas dépasser seize mètres carrés (16 m²), et douze mètres carrés (12 m2) en QE-JAR.

1. Hauteurs :

La hauteur des dépendances isolées est limitée à :

* trois mètres (3,00 m) à la corniche,
* trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l’acrotère,
* trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) au faîtage.

1. Sont autorisés en plus d’un abri de jardin, les dépendances isolées suivantes :

* Un abri cache-poubelles, de deux mètres carrés et demi (2,50 m2) de surface d’emprise au sol maximum par unité de logement pour les constructions unifamiliales et bi-familiales, et d’une hauteur d’un mètre cinquante (1,50 m) maximum,
* Une serre de seize mètres carrés (16 m²) de surface d’emprise au sol maximum,
* Une volière, un chenil.

ART. 15.5. PISCINES

Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible est autorisée.

La hauteur totale de la couverture ne dépasse pas trois mètres (3,00 m).

Un recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum et postérieur d’un mètre (1,00 m) est à respecter.

ART. 16 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

1. Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de car-ports, ou sous forme d’emplacements à ciel ouvert.
2. Pour tout changement d’affectation ou de destination, ou toute augmentation du nombre de logements, le nombre d’emplacements de stationnement doit correspondre à son affectation et aux règles applicables du quartier existant correspondant.

ART. 17 MARGES DE RECULS

ART. 17.1. GÉNÉRALITÉ

Les espaces situés dans les marges de reculs (hors accès, terrasses, construction principale, annexe et dépendance) doivent être réservées à la plantation et entretenues comme telles.

ART. 17.2. ANGLES DE RUE

Afin d’éviter toute situation accidentogène aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules y sont interdits et les plantations ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les reculs avant et la profondeur des constructions hors-sol s’appliquent vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans coupés, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

ART. 18 TRAVAUX DE DÉBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT

ART. 18.1. DÉBLAI ET REMBLAI

1. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible.
2. Toute modification projetée du niveau du terrain naturel doit faire l’objet d’une autorisation de construire. L’autorisation de travaux de déblai/remblai peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou l’aspect du site. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu’un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.

ART. 18.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

1. Les murs de soutènement sont autorisés sur les terrains en pente :

* dans les marges de recul latérales et arrière, ils ne peuvent dépasser une hauteur d’un mètre quarante centimètres (1,40 m) ;
* dans les marges de recul avant, avec un recul d’un mètre (1,00 m) minimum, ils ne peuvent dépasser une hauteur d’un mètre quarante centimètres (1,40 m) ;

1. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise, ou doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions).

ART. 19 CLÔTURES

1. Tous les murs implantés en limite de propriété ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction devront être préalablement autorisés par le Bourgmestre.
2. Les limites entre propriété privée et voie carrossable pourront être clôturées par des socles ou des murets de quatre-vingts centimètres (0,80 m), par des haies vives respectant les dispositions du Code Civil, ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre et vingt-cinq centimètres (1,25 m).
3. Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des haies, des palissades opaques et des grillages jusqu`à une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m), hauteur maximale muret et grillage inclus lorsqu’ils sont combinés.
4. La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à deux mètres (2,00 m) au maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4,00 m).

CHAPITRE 5. TERMINOLOGIE COMMUNE AUX RÈGLES DU PAP-QE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

- Annexe I: Terminologie du degré d’utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune.

- Annexe II: Terminologie 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".

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complète le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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.

**Annexe**

On entend par annexe une construction de type véranda, jardin d’hiver (…), subordonnée à la construction principale, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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).

Comble

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

Construction

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

Construction bi-familiale

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

Construction en bande

On entend par construction en bande toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois constructions accolées.

Construction jumelée

On entend par construction jumelée toute construction faisant partie d’un ensemble de deux constructions accolées.

Construction plurifamiliale

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

Construction principale

Lorsqu’un lot ou une parcelle compte plusieurs constructions, on entend par construction principale, la construction qui dispose des dimensions les plus grandes, ou qui accueille les fonctions principales liées à la zone du PAG (habitation, équipement, activité) à laquelle elle se rapporte.

Construction unifamiliale

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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.

Étage en retrait

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.

Extension

On entend par extension l’agrandissement d’une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction principale à laquelle elle s’intègre.[[1]](#footnote-1)

Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage 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.

Hauteur à la corniche

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur à l’acrotère

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur du socle

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Ilot

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.

Limite de surface constructible

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.

Logement

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.

Logement de type collectif

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

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d’une construction 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.

Loggia

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

Lot

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d’étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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.

Niveau plein

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

Parcelle

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

Pergola

Une pergola est une construction légère ouverte sur trois côtés. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes.

Profondeur de construction

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

Recul

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.

Surface construite brute

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.

Surface non aménageable

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

*a. hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, 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, telle 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.

Surface hors œuvre

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

Surface d’emprise au sol

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d’emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d’accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

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 de terre 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.

Surface de vente

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.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l’homme pour la construction d’infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d’alignement latérales de l’alignement avant de la construction principale projetée.

Terrasse

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

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;

- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l’étage inférieur ;

- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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

1. Définition établie à partir de l’article intitulé Quelle est la définition juridique de l’extension mesurée d’une construction ? paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014. [↑](#footnote-ref-1)