**Contenu**

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

* la présente partie écrite,
* et la partie graphique à l’échelle 1 :2500 composée de 2 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d’un fond de plan cadastral numérisés (PCN):
  + Plan n°20120295U\_LP\_SP\_PAP\_QE\_HEFF\_20191205
  + Plan n°20120295U\_LP\_SP\_PAP\_QE\_REUL\_20191205

**Contexte reglementaire**

Le PAP-QE exécute le projet d’aménagement général et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Ces dispositions sont complétées par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Heffingen.

Le présent règlement est 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 8 mars 2017 concernant le contenu du projet d’aménagement particulier « quartier existant » et du projet d’aménagement particulier « nouveau quartier », et de ses articles 1er, et 5 à 8 inclus.

**Division du territoire**

Le présent PAP-QE est établi sur le principe d’un quartier par zone urbanisée du projet d’aménagement général:

* 5 PAP-QE reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :

a) Quartiers d’habitation « QE HAB-1 »

a.1) Quartier d’habitation « QE HAB-1 a »

a.2) Quartier d’habitation « QE HAB-1 b »

b) Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

c) Quartier mixte rural « QE MIX-r »

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

d.1) Quartier de bâtiments et d’équipements publics « QE BEP »

d.2) Quartier de bâtiments et d’équipements publics « QE BEP – At Co »

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

* 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 et les tableaux y sont ajoutés à titre indicatif.

Certains termes de la présente partie écrite sont définis au chapitre 4 Définitions communes aux règles du PAP-QE.

**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 par suite d’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.

# Art. 7 Alignements obligatoires

L’alignement, marqué d’un trait crénelé bleu sur la partie graphique du « PAP-QE », doit être respecté et conservé lors de l’élaboration et de la réalisation d’un projet de transformation d’un immeuble existant ou de reconstruction d’un édifice. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits.

Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l’alignement obligatoire, de cinquante centimètres (0,50 m) maximum, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

La limite arrière de la profondeur de construction et de la bande de construction est mesurée à partir des alignements obligatoires.

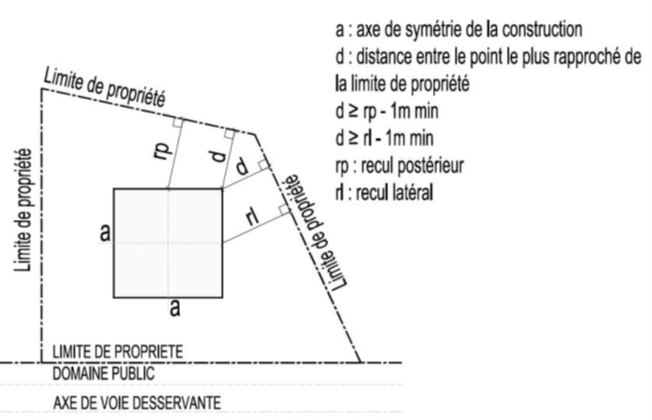
# Art. 8 Implantation des constructions en seconde position

a) Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.

b) Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

# Art. 9 Façade oblique

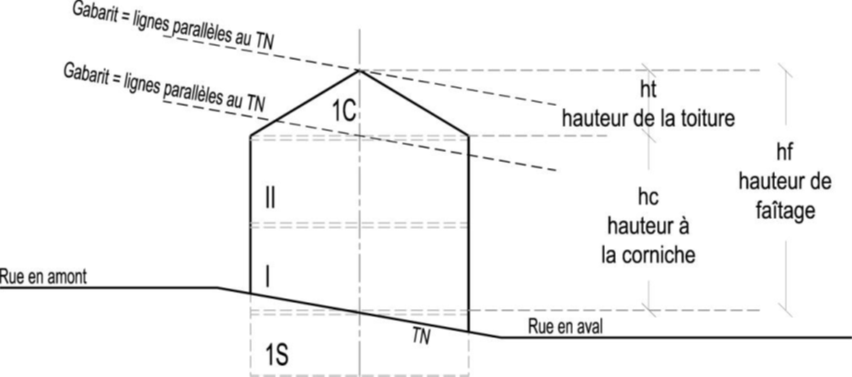
Lorsqu’une façade de construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatives de propriété, le recul de construction est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d’un mètre (1 m).

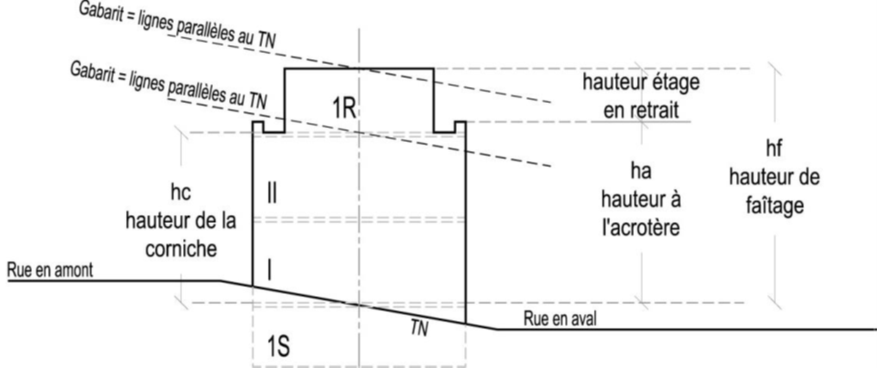


# Art. 10 Hauteur des constructions

a) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en pente inférieure à douze pour cent (12%), la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante, pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, par rapport au terrain naturel.

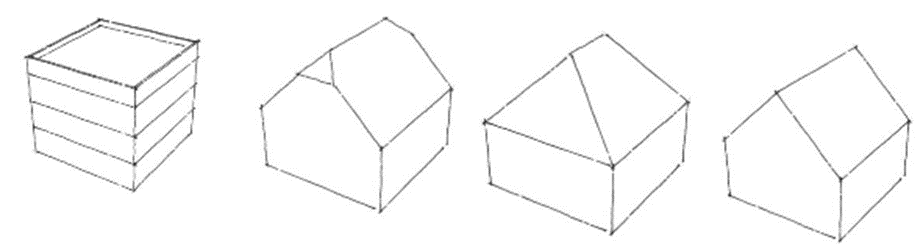
b) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en forte pente, supérieure à douze pour cent (12%), les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximum des niveaux compte pour chacune des façades.





# Art. 11 Toitures

a) Seules les toitures plates et toitures à versants sont autorisées. Les toitures plates ne sont autorisées sur la construction principale que dans les quartiers existants HAB-1, BEP et ECO-c1.



b) Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre trente-trois degrés (33°) et quarante-deux degré (42°). Elles peuvent présenter deux à quatre versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.

c) La surface cumulée des frontons et lucarnes dans une toiture à versants est limitée à cinquante pour cent (50%) du total de la toiture. Les frontons et lucarnes doivent respecter une distance minimum d’un mètre (1m) de recul par rapport à toute limite de propriété. L’écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.

d) Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre dix et trente centimètres (0,10 m et 0,30 m) de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

# Art. 12 Antennes et récepteurs paraboliques

a) L’installation d’antennes et de récepteurs paraboliques est interdite sur le versant de la toiture ou la façade donnant sur le domaine public, sauf si c’est le seul endroit où capter les ondes.

b) La hauteur des antennes et la dimension des récepteurs paraboliques sont limitées aux dimensions nécessaires à une bonne réception. Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.

c) Une seul antenne ou un seul récepteur parabolique est autorisé par construction plurifamiliale.

# Art. 13 Énergies renouvelables

## Art. 13.1 Assainissement énergétique

Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte d’au maximum cinquante centimètres (0,50 m) peut être accordée.

Un dépassement de vingt-cinq centimètres (0,25 m) de l’isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé sans donner droit à l’aliénation du domaine public, et à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

## Art. 13.2 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d’une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Ils doivent être éloignés de un mètre (1m) de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimum d’un mètre (1 m) par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale d’un mètre (1 m) et une pente maximum de trente-cinq degrés (35°).

## Art. 13.3 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l’exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

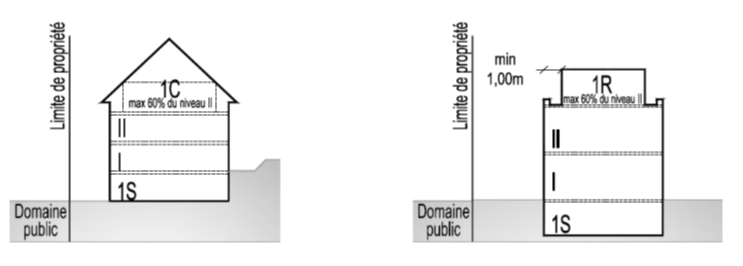
Si des raisons techniques l’exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimum de trois mètres (3m) de la limite de la parcelle, de ne pas avoir de bouche d’évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

# Art. 14 Aménagement des combles et étage en retrait

a) Dans le cas d’une toiture en pente, l’aménagement d’un étage maximum est autorisé dans les combles, et les pièces aménagées sous combles destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement du niveau inférieur.

b) Il est possible d’aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec maximum soixante pour cent (60%) de la surface utile du dernier niveau plein.

c) Dans le cas d’une toiture plate, l’étage en retrait doit respecter un recul avant minimum d’un mètre (1 m).



# Art. 15 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

## Art. 15.1 Couleurs et matériaux en façades

a) Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L’utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d’apparence mate est autorisée sur un tiers de la totalité de la façade (ouvertures comprises) maximum, et pour les dépendances. L’utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.

b) Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.

c) Les socles ou soubassements doivent être réalisés en enduit minéral ou en pierre naturelle locale.

## Art. 15.2 Matériaux de toiture

a) Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles, ou artificielles ayant l’apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante).

b) L’utilisation du chaume est interdite.

c) Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).

d) Les toitures plates peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse et/ou de toit végétalisé.

## Art. 15.3 Éléments en saillie

Les balcons en porte-à-faux sont interdits sur les façades principales.

## Art. 15.4 Constructions jumelées et en bande

a) L'ensemble des constructions jumelées 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.). La construction de constructions jumelées est soumise à une procédure d’autorisation et une réalisation simultanée des deux constructions.

b) Pour tout groupement de constructions jumelées ou en bande, l’uniformité architecturale, de gabarit, de toiture et de matériaux doit être appliquée sur tous les volumes bâtis concernés. Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

# Art. 16 Extension

Toute extension peut être érigée autour des constructions principales et doit être implantée à l’intérieur des marges de reculs et des gabarits définis pour les différents quartiers existants.

# Art. 17 Annexe

a) Implantation:

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

Celles-ci doivent être implantées à l’intérieur de la bande de construction.

b) Dimensions:

La hauteur des annexes est limitée à:

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

# Art. 18 Dépendances

Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de recul avant.

Les dépendances définies sous les articles « abris de jardin » et « serres, volières, chenils, piscine » du présent règlement ne peuvent en aucun cas servir de garages ou de stationnement pour voiture.

Les toitures des dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates et être accessibles.

## Art. 18.1 Abris de jardin

a) Implantation:

La construction d’abris de jardin est admise dans le recul arrière:

* + accolée à la limite uniquement si un abri de jardin existe sur la limite de la parcelle attenante,
  + avec un recul latéral d’au moins un mètre (1m) de la limite de parcelle.

b) Dimensions:

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d’un abri par parcelle. Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d’emprise au sol ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12 m²).

Le côté le plus long de l’abri de jardin doit faire un maximum de cinq mètres (5 m).

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder trois mètres (3 m) au faitage ou à l’acrotère.

## Art. 18.2 Serres, volières, chenils, piscine

Sont autorisés en plus d’un abri de jardin:

* Une petite serre, à condition qu’elle soit édifiée à plus d’un mètre (1 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n’excède pas les quinze mètres carrés (15 m²), et que sa hauteur n’excède pas trois mètres (3 m);
* Une volière, un chenil, à condition qu’ils soient édifiés à plus d’un mètre (1 m) des limites de parcelle, que leurs dimensions n’excèdent pas quatre mètres (4 m) de longueur, deux mètres (2 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur;
* Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

## Art. 18.3 Garages et car-ports

a) Implantation:

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. La largeur maximale d’une porte de garage est de cinq mètres (5 m). Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée. La surface du premier niveau dédiée au stationnement à l’intérieur des constructions ne peut dépasser cinquante pour cent (50%) de la surface totale de celui-ci.

La construction de garages ou de car-ports est admise dans le recul latéral:

* accolé à la limite si un garage ou un car-port existe sur la limite de la parcelle attenante,
* avec un recul latéral d’un mètre (1 m) de la limite de parcelle.

La construction de garages ou de car-ports est admise dans le recul arrière:

* uniquement si sur la parcelle voisine un garage ou car-port est accolé à la limite de parcelle.

b) Dimensions:

Le faîtage des garages et car-ports accolés à la construction principale doit se situer à au moins un mètre (1 m) plus bas que celui de la construction principale et ne peut dépasser dix mètres cinquante centimètres (10,50 m).

# Art. 19 Emplacements de stationnement

a) Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de car-ports, ou sous forme d’emplacements à ciel ouvert.

b) Les emplacements de stationnement à ciel ouvert doivent être situés uniquement dans les reculs avant et latéraux.

c) 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. 20 Surfaces scellées

Les surfaces scellées correspondant aux chemins et aux terrasses ne peuvent dépasser vingt pourcent (20%) du terrain à bâtir net.

Les surfaces non scellées devront être réservées à la plantation. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de recul. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

# Art. 21 Marges de recul

## Art. 21.1 Généralité

Les reculs réglementaires latéraux et arrière doivent être aménagés en espace vert (jardin d’agrément, verger ou potager, etc.) à l’exception des dépendances autorisées et des chemins d’accès aux garages et à la construction principale, des cours, terrasses, des annexes.

## Art. 21.2 Angle 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 constructions érigées aux angles de rue doivent observer une distance équivalente au recul avant vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

# Art. 22 Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement

## Art. 22.1 Déblai et remblai

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel de plus de deux mètres (2,00 m) est interdit.

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.

Une dérogation est possible dans le cas de terrains en pente, à condition que les travaux ne produisent pas de nuisances excessives sur le voisinage ou l’aspect du site.

## Art. 22.2 Murs de soutènement

a) Les murs de soutènement sont autorisés sur les terrains en pente dans les marges de recul latérales et postérieures. Excepté en « QE ECO-c1 », et pour les terrains en forte pente (supérieure à douze pour cent 12%), ils ne peuvent dépasser une hauteur d’un mètre cinquante centimètres (1,50 m).

b) Les murs de soutènement d’un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

# Art. 23 Clôture

a) Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d’une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre vingt centimètres (1,20 m).

b) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu`à une hauteur maximum de deux mètres (2 m).

c) La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparative entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à deux mètres (2 m) maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4 m).

Terminologie

**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, terrasse couverte, jardin d’hiver (…), subordonnée au logement, 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.

**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 à laquelle elle s’intègre (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).

**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 maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

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.

**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.

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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.

**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.

**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 oeuvre 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 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 oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 oeuvre 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 quinze pour cent (15%) pour 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de soixante-quinze pour cent (75%). Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de cinquante pour cent (50%).

**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.

**Terrain plat/ Terrain en pente**

La pente moyenne de la bande de construction est calculée entre le niveau moyen de l’axe de la voie desservante et le niveau moyen du terrain naturel sur la façade arrière d’une construction, annexes et dépendances accolées comprises.

On entend par terrain plat ou de faible pente un terrain naturel dont la pente est inférieure à douze pour cent (12%).

On entend par terrain à forte pente un terrain naturel dont la pente est supérieure ou égale à douze pour cent (12%).

**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.