Division du territoire des localités de la commune en plans d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Sandweiler est divisé en plans d’aménagement particulier « quartier existant ».

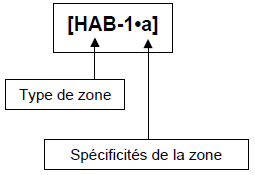
Les plans d’aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

* PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1],
* PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2],
* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
* PAP QE – Zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP],
* PAP QE – Zone d’activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
* PAP QE – Zone spéciale d’activités économiques – tertiaire - [SPEC-ECO-t],
* PAP QE – Zone spéciale - aéroport [SPEC-AERO],
* PAP QE – Zone spéciale - station-service [SPEC-se],
* PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

**Représentation graphique des PAP QE**

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d’un encadré:



**PAP approuvés**

Les plans d’aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l’Intérieur et qui sont maintenus, font partie du PAP QE respectif. Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans les parties graphiques et/ou écrites du PAP approuvé à maintenir, les prescriptions du PAP QE sont d'application.

Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à l’ensemble des PAP « quartier existant ».

# Art. 12 Constructions existantes

Les constructions, aménagements et affectations d’immeubles existants et dûment autorisés sous le régime d’une réglementation antérieure, non conformes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d’un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d’entretien sont admis. Une reconstruction peut être autorisée selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels pour un assainissement énergétique et en cas de sinistre, sur la base d’un mesurage cadastral et topographique, le cas échéant, de la situation existante avant le 13.05.2022.

Toutefois une construction reconstruite et accolée d’un côté, dans le tissu bâti existant dont la largeur de la parcelle est entre 8,00 et 10,00 mètres, devra respecter un recul sur la limite latérale non accolée d’au moins 1,00 mètre et la largeur minimale peut être de 7,00 mètres, ceci sur la base d’une dérogation aux articles relatifs aux recul latéral et largeur des constructions du présent règlement. Cette dérogation n’est autorisée que pour une reconstruction d’une maison unifamiliale et sans changement d’affectation.

Tableau des cas de figure

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Recul latéral min.** | **Largeur constr. min.** | **Largeur parcelle** |
| 1,00 m | 7,00 m | 8,00 m à 8,49 m |
| 1,00 m | 7,50 m | 8,50 m à 8,99 m |
| 1,50 m | 7,50 m | 9,00 m à 9,49 m |
| 2,00 m | 7,50 m | 9,50 m à 9,99 m |
| 2,50 m | 7,50 m | 10,00 m à 10,49 m |
| 3,00 m | 7,50 m | 10,50 m et plus |

# Art. 13 Changement du mode d’affectation

Tout changement du mode d’affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du règlement en vigueur. Est également considéré comme changement de mode d’affectation l’augmentation du nombre d’unité de logement.

# Art. 14 Lotissement de terrains

1. Lorsqu’un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l’article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.
2. Lors de la demande d’autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du/des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d’autorisation de lotissement.
3. L’autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l’une quelconque des dispositions règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

# Art. 15 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d’une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l’article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d’équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

# Art. 16 Assainissement énergétique

1. Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes et des permis de construction délivrés avant le 13.05.2022, une dérogation concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d’au maximum 0,50 mètre peut être accordée, sans toutefois dépasser les limites cadastrales, sauf accord entre voisins.
2. Dans le cas d’une nouvelle construction et d’un agrandissement d’une construction existante entre deux constructions existantes ayant reçu une autorisation d’empiéter sur les reculs et l’alignement avant pour la réalisation d’une isolation thermique, celle-ci peut s’aligner sur les reculs et l’alignement avant, selon les mêmes conditions. Ces exceptions sont accordées également dans le cas d’une réalisation ultérieure d’un étage supplémentaire dans une construction existante.
3. Un dépassement de 0,10 mètre de l’isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé à partir d’une hauteur de 0,50 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public et à condition de garantir un espace de circulation d’au moins 1,20 mètre, et ce sans donner droit à l’aliénation du domaine public.

# Art. 17 Panneaux solaires

1. Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur le 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 de couleur foncée et être éloignés au moins de 0,30 mètre de la gouttière et des bords de la toiture, sauf dans les zones d’activités économiques [ECO-c1], [SPEC-ECO-t], et la zone spéciale [SPEC-AERO], où les panneaux solaires sont admis sur toute la surface de la toiture.

Les panneaux solaires installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux.

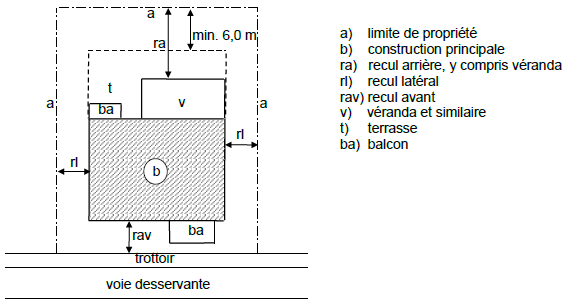
1. Dans le cas d’une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°. Les panneaux solaires posés à plat ne doivent pas respecter de recul par rapport aux plans de façades, mais ils ne peuvent pas dépasser le plan des façades.

Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

# Art. 23 Marge de reculement

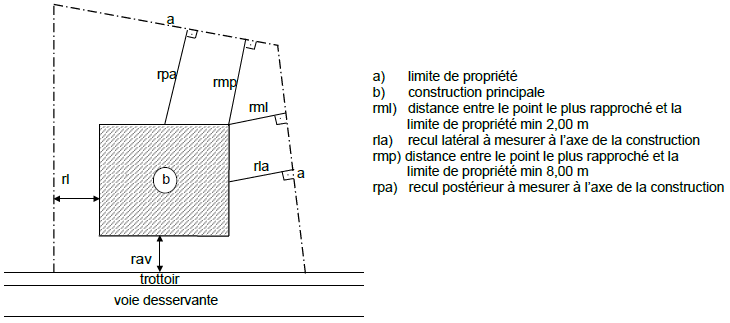
Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l’exception de garage ou car-port, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, entre l’alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d’une part, et entre les limites latérales et arrières du fond et la construction projetée, d’autre part.

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs et constructions similaires.



# Art. 24 Façade oblique

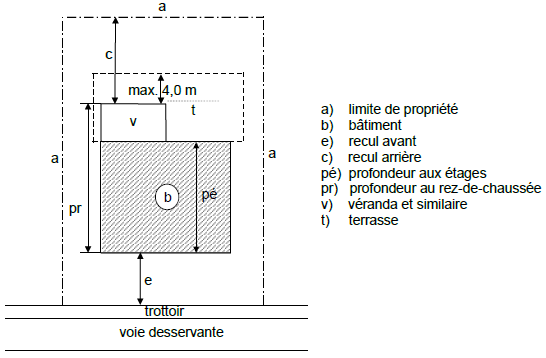
Lorsque la façade d’une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul latéral des constructions ne peut être inférieur à 2,00 mètres et le recul arrière des constructions ne peut être inférieur à 8,00 mètres.



# Art. 25 Profondeur des constructions

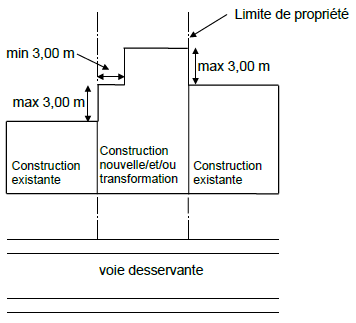
La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.



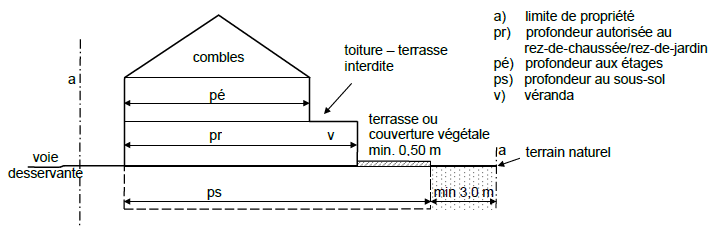
Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des constructions, définie conformément à l’alinéa premier, est mesurée entre façades avant et arrières de chaque corps de bâtiment, un tel décalage ne peut dépasser 2,50 mètres. Lorsque les façades frontales d’une construction ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

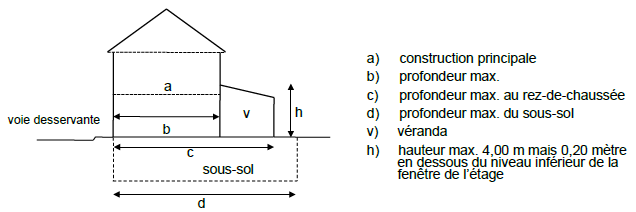
Une nouvelle construction accolée pourra dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale respective autorisée.



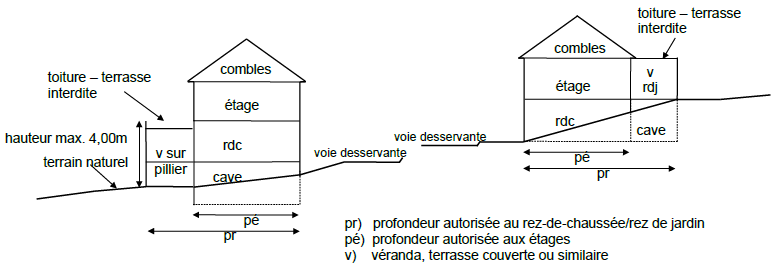
La profondeur des constructions au rez-de-chaussée et au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

*Fig. terrain plat*

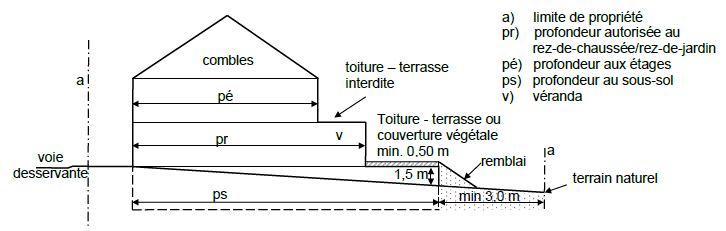




*Fig. terrain en pente 12%*



*Fig. sous-sol*

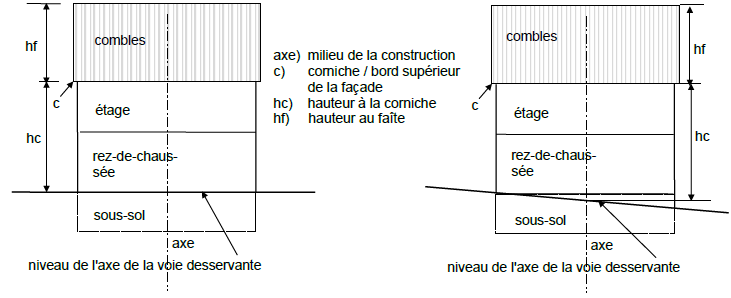


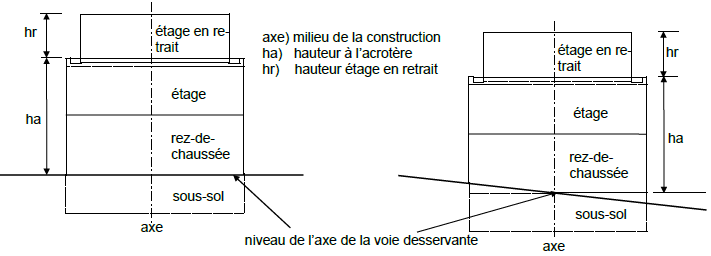
# Art. 26 Hauteur des constructions

1. Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l’axe de la voie desservante.

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l’axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.





1. Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l’axe de la façade frontale.

Pour les garages, abri jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l’axe de la façade frontale.

1. Pour les constructions situées sur un terrain en pente supérieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport à l’axe de la voie de desserte, au milieu de la façade.

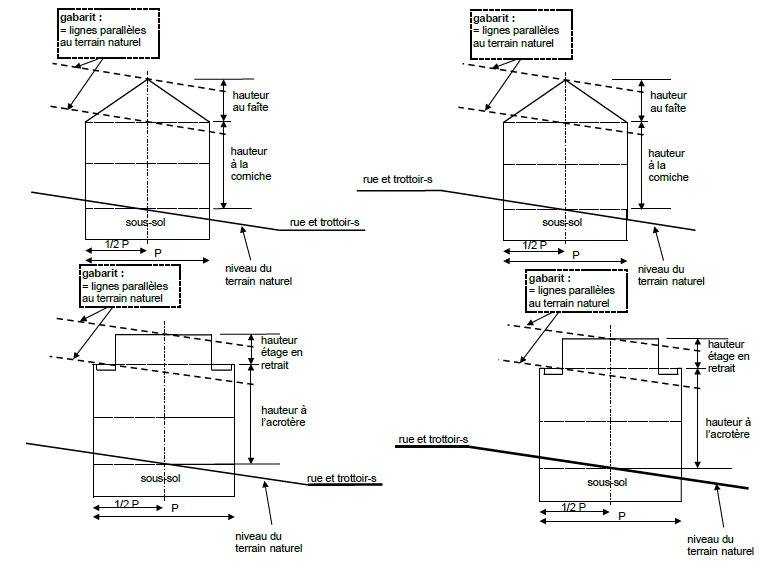
Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l’alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 12%.

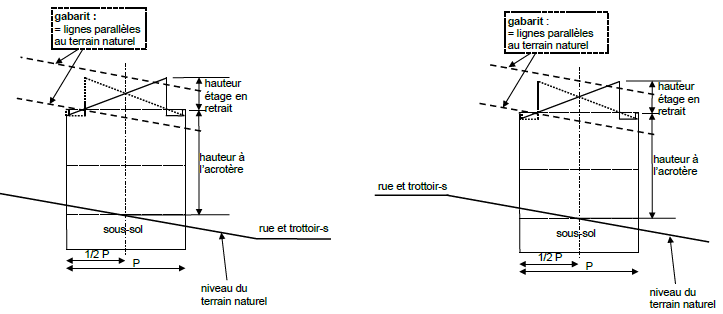
Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l’alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

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 maximal des niveaux compte pour chacune des façades.





# Art. 27 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

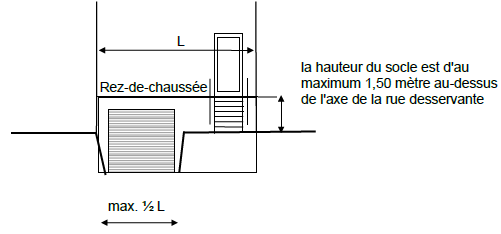
1. Le niveau du rez-de-chaussée, y compris l’accès piétonnier, est mesuré au milieu de la façade et par rapport à la cote de l’axe de la voie desservante.

Le niveau du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade, peut dépasser la cote de l’axe de la voie desservante d’un maximum de 1,50 mètre ou être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

1. Du côté arrière, en aval de la rue desservante, un rez-de-jardin peut être admis, à condition de respecter les autres prescriptions du présent règlement.

Ces prescriptions peuvent, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s’il s’avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

La façade du sous-sol, c’est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l’accès au garage, ne peut dépasser la moitié de la façade.

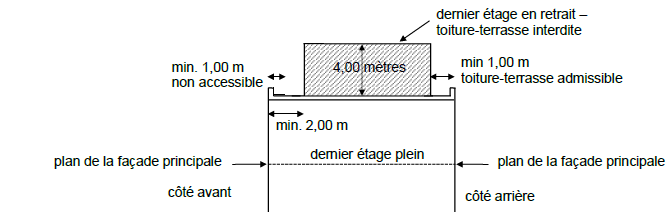


# Art. 28 Étage supérieur en retrait

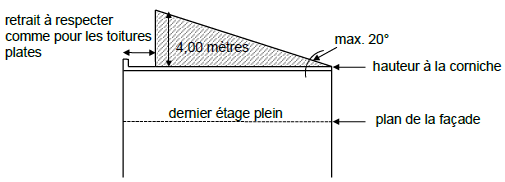
L’étage supérieur en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l’acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Le retrait a au moins 2,00 mètres – façade principale et au moins 1,00 mètre – façade arrière, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l’exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle et avec au maximum de 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein. Ces retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse, à l’exception du premier mètre mesuré à partir de la façade principale, il sera non accessible. Le garde-corps d’une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l’acrotère. Aucune saillie n’est autorisée, ni sur l’acrotère, ni sur le plan de la façade.

*Toiture plate*



*Toiture à un versant*

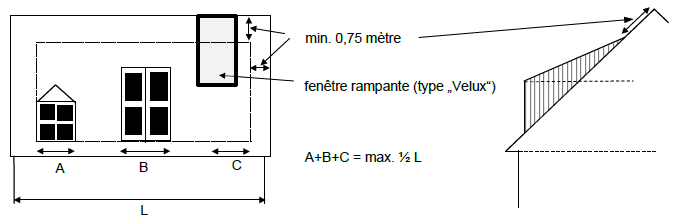


# Art. 29 Ouvertures dans la toiture

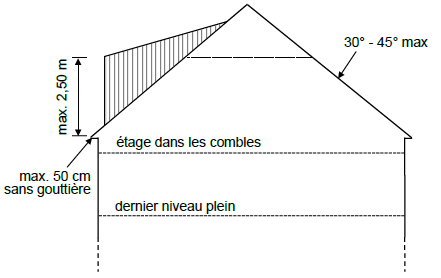
Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s’intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,75 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture, à l’exception des fenêtres rampantes (type « Velux »), qui peuvent être implantées sans recul du faîte.

L’implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l’intérieur de la ligne pointillée:

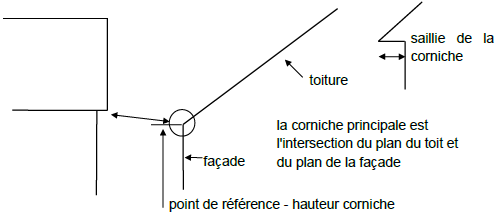


Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à partir du niveau de la corniche.



Les découpes dans les toitures, telle qu’une loggia, d’une surface égale ou inférieure à 6 m2, mesurée horizontalement et en retrait par rapport au nu de la façade sont admises.

La corniche peut être interrompue, sauf dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C », sur un tiers de la longueur de la façade au maximum. La corniche a une saillie de 0,50 mètre au maximum, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche. Au-delà de la corniche sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.



Les terrasses et balcons sont interdits dans la toiture (comble).

# Art. 30 Saillies sur les façades

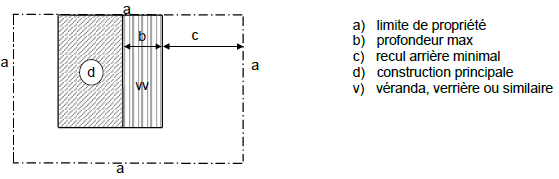
Les parties saillantes ou saillies autorisées sur la façade des constructions, sont définies comme suit:

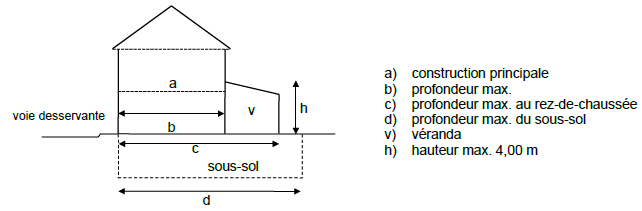
* les escaliers extérieurs, rampes, paliers extérieurs et les arcs ont une saillie maximale de 1,80 mètre (fermés latéralement ou non);
* les auvents et avant-toits ont une saillie maximale de 1,00 mètre;
* les balcons et les avant – corps sur la façade donnant sur rue et des côtés latéraux peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre, toutefois les balcons et les avant – corps sont interdits dans les reculs latéraux minimums. Les balcons et terrasses sur le sol sont admis sur la façade arrière uniquement, avec une profondeur maximale de 2,00 mètres. Par étage le ou les balcons et les avant – corps ont une largeur maximale totale ne dépassant pas le tiers de la longueur de la façade principale et/ou latérale et la moitié de la longueur de la façade arrière. Les balcons et les avant – corps sur la façade donnant sur rue et des côtés latéraux sont interdits dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ». Les avant-corps et les balcons ne sont pas cumulables.

# Art. 31 Véranda, verrière et construction similaire

Une véranda, verrière et/ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière uniquement, sous condition:

* de respecter les reculs minimaux;
* être accolée à la construction principale, la profondeur maximale est de 4,00 mètres, sans dépasser la profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin de 15,00 mètres, cette profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin est de 17,00 mètres pour les maisons unifamiliales isolées;
* la hauteur maximale est de 4,00 mètres, mesurée par rapport au terrain naturel - un remblai d’une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis - et est de 0,50 mètre inférieure à la corniche de la construction principale et de 0,20 mètre en dessous du niveau inférieur de la fenêtre de l’étage;
* les parois sont translucides à 50%, à l’exception du/des côtés latéral qui sont implantés en limite de parcelle. Du côté arrière, la paroi doit être translucide à 50%, respectivement être ouverte/sans paroi.



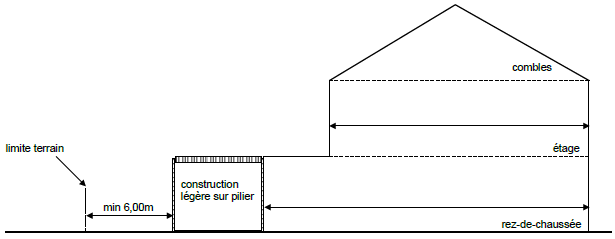


# Art. 32 Construction légère sur pilier

Une construction légère, terrasse couverte et/ou construction similaire est autorisable au-delà de la profondeur maximale pour une construction principale, sous condition:

* d’être ouverte des 4 côtés et d’être accolée à la façade arrière du bâtiment principal,
* de se limiter à un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, hauteur maximale de 4,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel, un remblai d’une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis.
* de reposer sur des piliers fixés au sol,
* d’avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres,
* de ne pas entrer dans les reculs latéraux, ni avant et de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres,
* d’avoir une toiture en lames amovibles ou des stores (screens) en toile,
* d’être implantée au niveau du terrain naturel ou sur un terrain remanié un remblai d’une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis.

Les matériaux d’une telle construction sont le bois de teinte naturelle ou le métal couleur teinte « Corten » ou couleur gris foncé. L’utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.



# Art. 33 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 33.1 Généralités

1. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans la partie écrite du Plan d’Aménagement Général (PE PAG). Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage, ou car-port, soit sous forme d’emplacements de stationnement.

**Les accès carrossables**

1. L’accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doit être direct et perpendiculaire par rapport à la voie de desserte, avec une tolérance de 20 degrés, du côté de la voie de desserte et doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
2. Les accès carrossables sont à intégrer dans la façade principale, sauf si la topographie est plus favorable à un accès dans la façade latérale.
3. La largeur des accès carrossables est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.
4. Au-delà de l’ouverture de l’accès carrossable et de l’accès piétonnier, une bordure infranchissable d’une hauteur minimale de 0,18 mètre est obligatoire. L’ouverture de l’accès carrossable et celle de l’accès piétonnier ne peuvent être cumulées. Une bordure infranchissable d’une hauteur minimale de 0,18 mètre doit séparer ces deux accès.
5. Une ou deux ouvertures, d’une largeur totale maximale de 5,50 mètres, pour garage/emplacement de voiture, comprenant une ou deux portes de garage, sont admises par façade d’une construction principale.

**Les emplacements de stationnement à ciel ouvert**

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert ne sont pas admis:

* dans les reculs avant et latéraux, à l’exception d’un emplacement dans l’accès au garage ou du car-port et à l’exception d’emplacements pour client/visiteur pour les besoins d’un commerce, service et autres affectation similaires, qui peut être autorisé par parcelle.
* dans le recul postérieur, à l’exception dans la rue Principale à Sandweiler, entre la rue Hiehl et la rue Duchscher et au coin entre la rue Principale et la rue d’Itzig.

## Art. 33.2 Maisons unifamiliales

L’implantation uniquement d’un garage ou d’un car-port est admise en dehors du gabarit de la construction principale, à raison de 1 garage ou 1 car-port par parcelle.

1. Pour les car-ports:

* le car-port est ouvert de tous les côtés et un seul côté peut être accolé à une construction.
* dans un seul recul latéral minimal de 3,00 mètres;
* la hauteur maximale de la construction est de 3,50 mètres;
* la largeur maximale est de 3,50 mètres et la profondeur maximale est de 6,00 mètres;
* la limite arrière du car-port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisée; la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. L’aménagement de toiture-terrasse n’est pas autorisé sauf avec un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle.

1. Pour les garages:

La construction de garages est autorisée à l’intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et/ou dans un recul latéral minimal. Une seule porte de garage d’une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux portes d’une largeur maximale de 3,00 mètres est/sont admise/s par façade d’une construction principale.

dans recul latéral minimal

* la construction de garages est admissible dans un recul latéral minimal de 3,00 mètres. Si l’implantation du garage est adjacente au domaine public, un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle doit être respecté;
* la hauteur maximale est de 3,50 mètres;
* la largeur maximale est de 6,00 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres, sous condition que l’emprise au sol est égal ou inférieur à 45,00 m2 pour la partie située à l’extérieur de la construction principale;
* la limite arrière du garage ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisable;
* la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. Si cette toiture est accolée à la construction principale, elle peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse à condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle et sans préjudice d’autres dispositions légales. L’aménagement d’une toiture-terrasse sur un garage implanté dans le recul latéral minimal n’est pas autorisé;
* le garage ne peut en aucun cas servir à des fins d’habitation, à l’exercice d’une activité professionnelle, commerciale ou comme dépôt à des fins professionnelles.

Des garages ou car-ports accolés à d’autres garage ou construction doivent former une unité harmonieuse.

1. Accès carrossable

Un accès carrossable d’une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé et compte comme emplacement requis dans la PE PAG. Exceptionnellement, pour les maisons unifamiliales isolées ou jumelées, un accès carrossable d’une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé, sous respect des conditions suivantes:

* de ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle;
* de maintenir 30% du recul avant sous forme d’espace vert libre de toute construction;
* d’aménager les accès en mitoyenneté dans la mesure du possible;
* de ne pas supprimer d’emplacements de stationnement sur le domaine public bordant la maison;
* de ne pas supprimer d’îlot de verdure aménagé sur le domaine public, sauf notamment si une place à bâtir dans le tissu bâti est inconstructible et sous conditions dûment motivées, le déplacement à réaliser est équivalent à l’existant et les frais engendrés sont à charge du maître de l’ouvrage.

## Art. 33.3 Maisons plurifamiliales

1. Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l’intérieur de la construction principale et de préférence au sous-sol. Au rez-de-chaussée d’une maison d’habitation plurifamiliale, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement.
2. Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d’une largeur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres est autorisé ou deux accès de 3,50 mètres maximum, sous condition d’avoir une bordure infranchissable d’une hauteur minimale de 0,18 mètre et d’une longueur minimale de 3,00 mètres entre les deux accès.
3. Une rampe d’accès est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu’une distance d’au moins 1,00 mètre sur la limite de parcelle soit observée et aménagée en espace vert.
4. Les park-lifts, ascenseurs pour voitures et autres systèmes mécaniques de stationnement sont admis.
5. Les emplacements de stationnement à l’intérieur d’un garage collectif ne peuvent être aménagés l’un derrière l’autre et ils doivent avoir un accès aisé.

# Art. 34 Dépendances – abri de jardin et construction similaire

1. Les dépendances telles qu’un abri de jardin, une serre, un abri pour animaux, une piscine, et/ou un étang de baignade, complémentaires à une maison unifamiliale ou plurifamiliale, par parcelle sont autorisées. L’ensemble de l’emprise au sol de ces dépendances, ne dépasse pas 20% la surface du recul arrière, mesuré à partir de la façade arrière autorisée au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, défini dans le dessin ci-après, sur la parcelle respective, et sans dépasser 50,00 m2.

Les garages ou car-ports ne sont pas autorisés dans le recul arrière des constructions, à l’exception de la rue Principale.

1. Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes:

Pour un abri jardin ou construction similaire:

* une surface maximale de 12,00 m2;
* les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ou l’abri peut être implanté sur la limite latérale mitoyenne et / ou postérieure, s’il y a un accord réciproque entre voisins;
* la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire;
* une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.

Un avant toit en sailli peut être accolé à une seule façade de l’abri de jardin, sous condition de respecter les prescriptions ci-dessus et d’avoir une profondeur maximale de 2,00 mètres.

Pour une serre ou construction similaire:

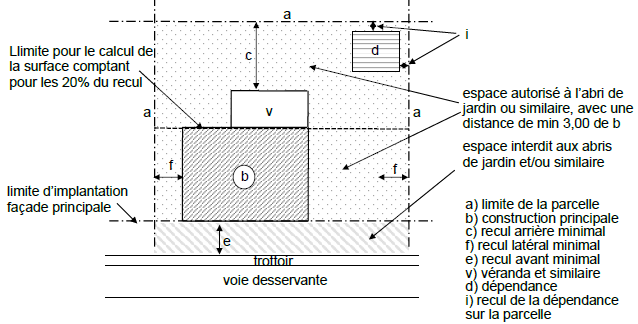
* une surface maximale de 12,00 m2;
* les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre;
* la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire;
* une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.

Pour un abri pour animaux ou construction similaire:

* une surface maximale de 12,00 m2;
* les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre;
* la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire;
* une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel;

Pour une piscine, étang de baignade ou aménagement similaire:

* une surface maximale de 35,00 m2, ou une surface maximale de 50,00 m2 sous condition que l’ensemble de l’emprise au sol des dépendances, ne dépasse pas 20% du recul arrière, voir 1er alinéa du présent article;
* les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre;
* la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire;
* une hauteur maximale de 0,20 mètre par rapport au terrain naturel;
* la construction peut être complétée par une couverture amovible d’une hauteur maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel;
* la construction ainsi que les remblais et déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel;
* les équipements techniques sont à l’intérieur de la construction, enterrés ou respectent une distance de 3,00 mètres de la limite de la parcelle.



1. La forme de la toiture est libre. L’aménagement d’un toit-terrasse est interdit. La couverture des toitures à respecter est celle visée par les articles concernant la toiture des constructions principales ou elle peut être verdurisée. Les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s’intégrant harmonieusement au paysage.
2. Les abris de jardin ou autres dépendances visés par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l’habitation, à l’exercice d’une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.
3. La construction d’un cache-poubelles et/ou abri-vélos est autorisé. Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes:

* la construction peut être implantée sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique, de la charge et de la situation de la circulation;
* la construction peut être implantée sur la limite latérale;
* l’emprise au sol maximale est de 4,00 m2;
* la hauteur maximale est de 1,50 mètre;
* la construction est fermée sur les limites de parcelles;
* la toiture est plate ou a une pente maximale de 5% (3o) et peut être végétalisée.

# Art. 35 Travaux de déblai et remblai

En général le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois le bourgmestre peut autoriser sous certaines conditions un remblai de terre jusqu’à 1,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu’à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel.

# Art. 36 Espaces libres et jardins privés

1. Au moins 30% de la surface totale des marges de reculement avant de la parcelle sont à aménager en tant qu’espace vert, tel que jardin d’agrément, et au moins 50 % de la surface totale des marges de reculement arrière de la parcelle sont à aménager en tant qu’espace vert, tel que jardin d’agrément et/ou potager et/ou verger, voir l’Art. 34. Les jardins de graviers sont interdits.

Ne sont pas considérés en tant qu’espace vert dans le sens du présent article:

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon;
* toute surface couverte par des chemins et murs;
* les terrasses, escaliers;
* les dépendances;
* les piscines et étangs de baignade.

1. Les accès aux constructions, carrossable et piétonnier, peuvent être exécutés en dur.
2. Les terrasses non couvertes sont à aménager avec un recul minimal de 3,00 mètres des limites de propriétés, à l’exception du côté accolé des terrasses de constructions jumelées et/en bande.
3. Les installations de panneaux solaires sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés.

Un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés et le recul respecte l’équivalent de la valeur de la profondeur du réservoir.

1. La construction d’un local pour motos, vélos et poubelles est autorisée, sauf dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », sous respect des prescriptions suivantes:

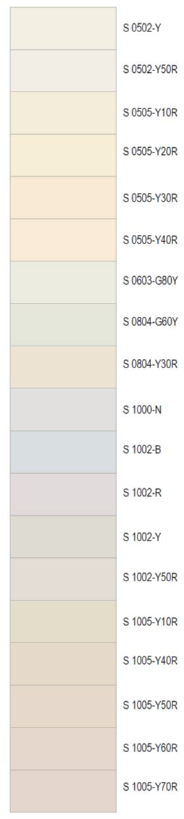
* la construction peut se faire dans le recul avant sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique et de la situation de la circulation,
* la construction peut se faire sur la limite latérale,
* l’emprise au sol ne dépasse pas 10,00 m2
* la hauteur maximale est de 1,50 mètre,
* la construction est fermée sur les limites de parcelles,
* la toiture est plate ou à une pente maximale de 5% (3o) et peut être végétalisée.

# Art. 37 Palette des couleurs admises

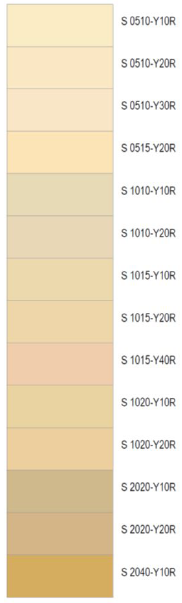
Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements.

* à titre indicatif les référence du « Natural Colour System » (NCS).

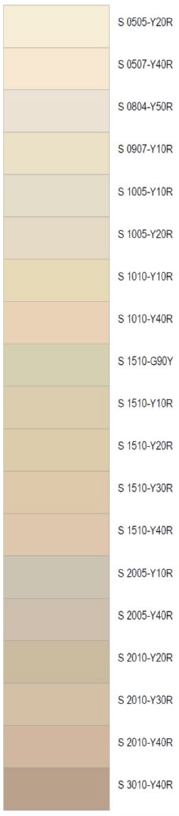
**Blanc cassé**



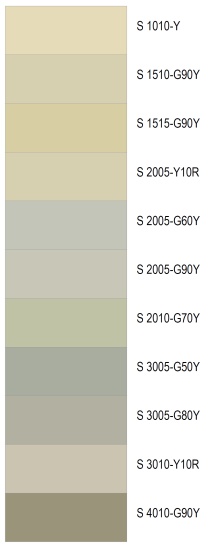
**Ocre**



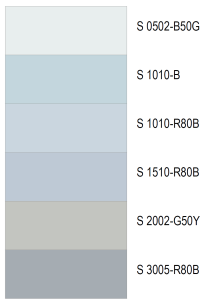
**Beige**



**Vert**



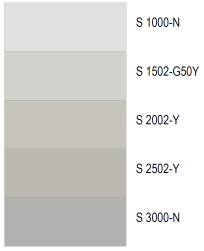
**Bleu**



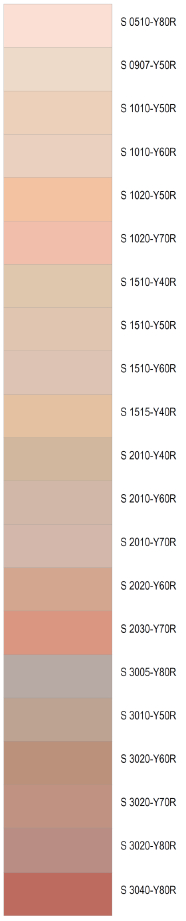
**Gris Chaud**



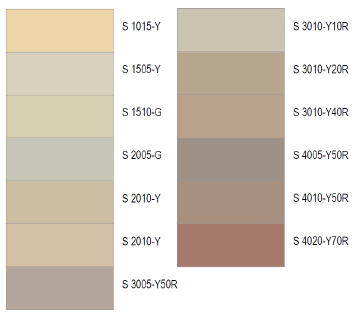
**Gris froid**



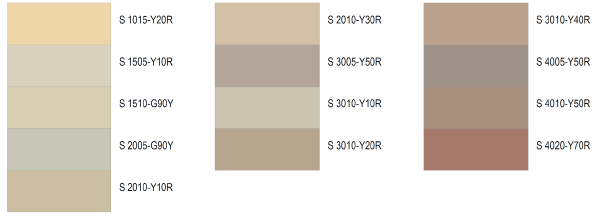
**Rouge**



**Pierre**



**Complément: Socle**



# Art. 38 Glossaire

*Sources*

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

2 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 » - Annexe II: Terminologie.

3 Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

4 Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

5 Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 31 octobre 2012/ 2018.

**Acrotère2**

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

**Alignement de voirie2**

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

**Alignement obligatoire2**

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.

**Auvent2**

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-corps2**

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 largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre

**Balcon2**

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.

**Car-port2**

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

**Changement (du mode) d’affectation5**

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

**Clôture2**

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).

**Coefficient d’occupation du sol [COS]1**

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

**Coefficient d’utilisation du sol [CUS]1**

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

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

**Coefficient de scellement du sol [CSS]1**

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

**Comble2**

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

**Conservation**

On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

**Construction2**

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

**Corniche**

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

**Cote de niveau2**

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

**Densité de logement [DL]1**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d’unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé 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.

**Dépendance2**

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.

**Dépendance agricole**

On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n’est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.

**Domaine public5**

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.

**Enseigne5**

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.

**Etage en retrait2**

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.

**Faîte/Faîtage2**

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 l’acrotère2**

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.

**Hauteur à la corniche2**

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.

**Hauteur du socle2**

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.

**Ilot2**

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 constructible2**

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.

**Logement2**

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 collectif2**

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

**Logement intégré2**

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.

**Loggia2**

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.

**Lot2**

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

**Lotissement3**

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.

**Lucarne**

On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l’air aux locaux sous les combles.

**Maison bi-familiale2**

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

**Maison en bande2**

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

**Maison jumelée2**

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

**Maison plurifamiliale2**

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

**Maison unifamiliale2**

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.

**Niveau5**

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

**Niveau en sous-sol2**

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 fini du plancher5**

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

**Niveau fini sous dalle5**

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

**Niveau naturel du terrain2**

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.

**Niveau plein2**

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.

**Nombre d’étages2**

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

**Nombre de niveaux2**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Nu (de la façade)**

Le nu sert de référence aux cotes d’épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu’aux cotes de profondeur des éléments en retrait

**Pente moyenne**

Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d’hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

**Parcelle2**

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

**Profondeur de construction2**

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.

**Recul2**

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.

**Rénovation**

On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l’immeuble.

**Restauration**

On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l’immeuble son architecture originale.

**Revêtement perméable5**

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

**Saillie5**

Elément 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.

**Studio5**

Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l’espace de séjour et l’espace nuit.

**Surface construite brute1**

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 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 d’emprise au sol1**

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 exploitable**

Surface d’étage brute déduction faite de l’emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d’une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00 m. Les espaces d’une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00 m et 2,00 m ne sont pris en compte qu’à 50%.

**Surface de vente1**

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.

**Surface habitable nette5**

Surface d’étage brute déduction faite de l’emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d’une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d’une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu’à 50%.

**Surface hors oeuvre1**

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 non aménageable1**

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 scellée1**

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.

**Terrain à bâtir brut1**

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 net1**

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.

**Terrasse2**

On entend par terrasse, une surface stabilisée à l’air libre, 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.

**Toit à la Mansart**

toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

**Transformation d’une construction5**

Travaux qui ont pour conséquence d’altérer les structures portantes, respectivement le gros-oeuvre et l’aspect extérieur des constructions.

**Travaux de remblai et de déblai5**

Modification apportée au niveau d’un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m3.

**Trottoir5**

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.

**Véranda**

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

**Voie carrossable5**

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

**Voie desservante2**

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

**Voie publique2**

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