COMMUNE DE STADTBREDIMUS

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS »

Projet de PAP-QE

Partie écrite

Février 2019

Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation	
Avis de la Cellule d'évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

best
INGENIEURS - CONSEILS

Dossier réalisé par :
ECAU Sàrl
Etudes et Conseils en Aménagement et Urbanisme
28A, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg
Tél : 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Responsable du projet :
Marie-Laure Mir, ingénieur-conseil en aménagement et urbanisme (IP/10586)
Autorisation d'établissement n°10000225/2

En collaboration avec :
B.E.S.T. Ingénieurs-Conseils Sàrl
2 Rue des Sapins
L - 2513 Senningerberg
Tél : 34 90 90
Fax : 34 94 33
E-mail : best@best.lu
Site web : www.best.lu

Responsable du projet :
Mike Urbing
Autorisation d'établissement n° 00114854/4

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

CHAPITRE 1 : RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER 6

ARTICLE 1. QUARTIER D'HABITATION « QE HAB-1 » 6
ARTICLE 2. QUARTIER D'HABITATION 2 « QE HAB-2 » 8
ARTICLE 3. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V » 10
ARTICLE 4. QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP » 12

CHAPITRE 2 : RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS 13

ARTICLE 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE 6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 13
ARTICLE 7. DÉPENDANCES ET AUTRES CONSTRUCTIONS NON PRINCIPALES 13
ARTICLE 8. ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT 15
ARTICLE 9. TOITURES 15
ARTICLE 10. TERRAINS EN PENTE 16
ARTICLE 11. AUTORISATION DE LOTISSEMENT 16
ARTICLE 12. DÉROGATIONS 16

CHAPITRE 3 : DÉFINITIONS 17

INTRODUCTION

Dispositions générales

Le présent **plan d'aménagement particulier « Quartiers existants »** (ci-après appelé PAP-QE) concerne les localités de Stadtbredimus et Greiveldange de la commune de Stadtbredimus. Il fixe les prescriptions urbanistiques qui réglementent la construction dans les zones urbanisées.

Il est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) ;
- 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 ».

Contenu du PAP « quartiers existants »

Le PAP-QE de la commune de Stadtbredimus a été établi sur le principe d'un quartier par catégorie de zone de base du plan d'aménagement général :

1. Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 » ;
2. Quartier d'habitation 2 « QE HAB-2 » ;
3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v » ;
4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP ».

Les délimitations de chaque quartier figurent dans le **plan de localisation** du PAP-QE. Celui-ci est établi sur fonds PCN à l'échelle 1/2.500 et localise les « quartiers » qui font l'objet du présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants ».

La présente partie écrite détaille les **règles par quartier** (chapitre 1), ainsi que les **règles communes** (chapitre 2) qui sont applicables à l'ensemble des quartiers. Les schémas explicatifs figurent uniquement à titre indicatif.

Les termes définis au chapitre 3 « Définitions » sont suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite.

Champ d'application

Les dispositions du présent PAP-QE s'appliquent à toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi qu'aux travaux de remblais ou de déblais.

En cas de **transformation** d'une construction existante, seules les parties de la construction faisant l'objet des travaux doivent respecter les dispositions du présent PAP.

CHAPITRE 1 : RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

Article 1. Quartier d'habitation « QE HAB-1 »

Article 1.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

a) Recul avant

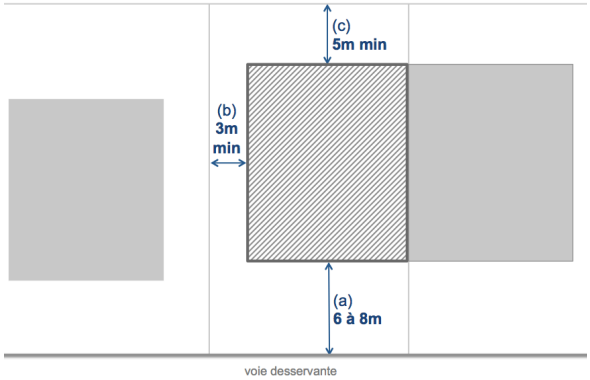
Le recul* avant des constructions principales* est **d'au moins six mètres et d'au plus huit mètres.**

b) Recul latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est d'**au moins trois mètres**, à l'exception des façades accolées de maisons jumelées*.

c) Recul arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est d'**au moins cinq mètres**.



Article 1.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

d) Type des constructions

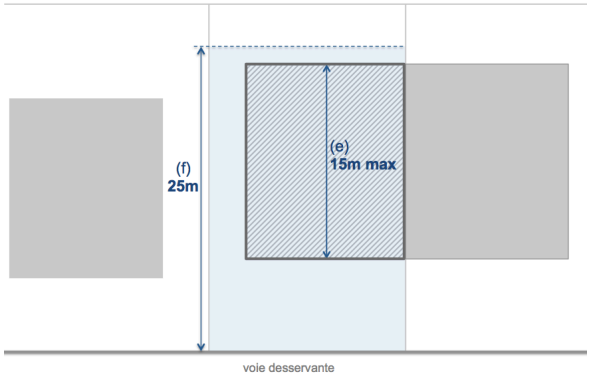
Les maisons peuvent être isolées ou jumelées*.

e) Profondeur des constructions

La profondeur* des constructions principales* est de **quinze mètres** au maximum.

f) Bande de construction

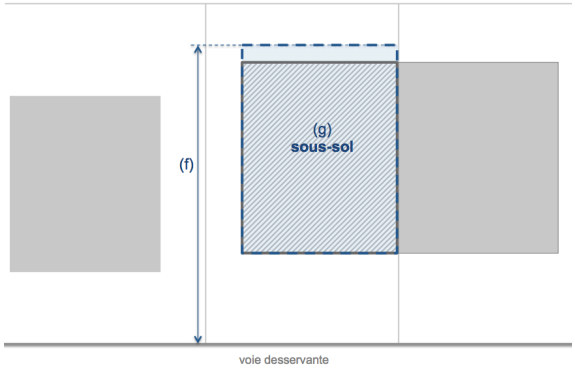
Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande de construction* de **vingt-cinq mètres**, à calculer à partir de la limite du terrain avec la voie desservante*.



QE HAB-1

g) Constructions en sous-sol

Les constructions* en sous-sol ne peuvent dépasser l'implantation de la construction principale* que dans le recul* arrière et doivent être implantées à l'intérieur de la bande de construction*.



Article 1.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux* maximum pour une construction principale* est de :

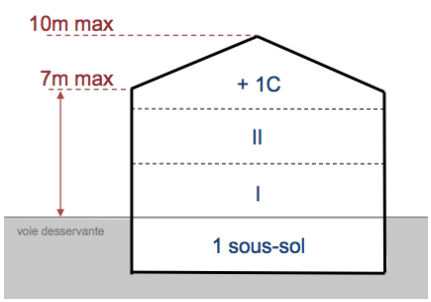
- **deux niveaux** hors-sol*, soit un rez-de-chaussée et un étage* ;
- un seul niveau en sous-sol*.

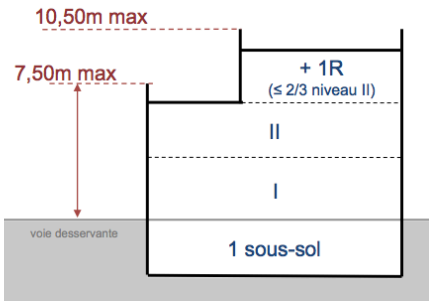
Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate. La surface aménageable* de cet étage en retrait* doit être inférieure ou égale au deux tiers de la surface du second niveau.

Article 1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales* est :

- de **sept mètres** à la corniche* ;
- de **dix mètres** au faîtage* ;
- de **sept mètres cinquante** à l'acrotère* bas et de dix mètres cinquante à l'acrotère* haut.





Article 1.5. Nombre d'unités de logement et activités

Le nombre d'unités de logement* est limité à **deux unités** par bâtiment. Pour ce calcul, chaque activité est à considérer comme une unité de logement*.

Les **activités** situées dans une maison unifamiliale* sont limitées à 25% de la surface construite brute* de la construction*.

Article 2. Quartier d'habitation 2 « QE HAB-2 »

Article 2.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

a) Recul avant

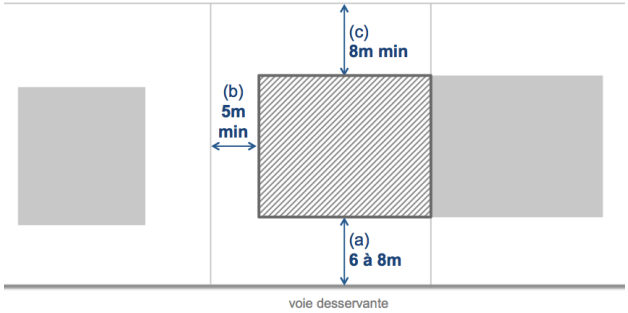
Le recul* avant des constructions principales* est **d'au moins six mètres et d'au plus huit mètres.**

b) Recul latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est d'**au moins cinq mètres**, à l'exception des façades accolées de maisons jumelées* ou en bande*.

c) Recul arrière

Le recul* arrière des constructions principales* est d'**au moins huit mètres**.



Article 2.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

d) Type des constructions

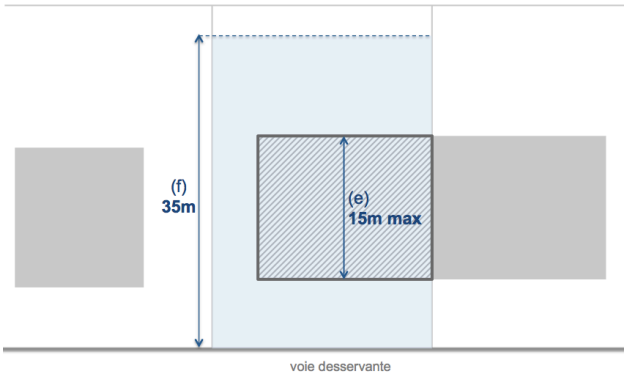
Les maisons peuvent être isolées, jumelées* ou en bande* d'au plus quatre unités.

e) Profondeur des constructions

La profondeur* des constructions principales* est de **quinze mètres** au maximum.

f) Bande de construction

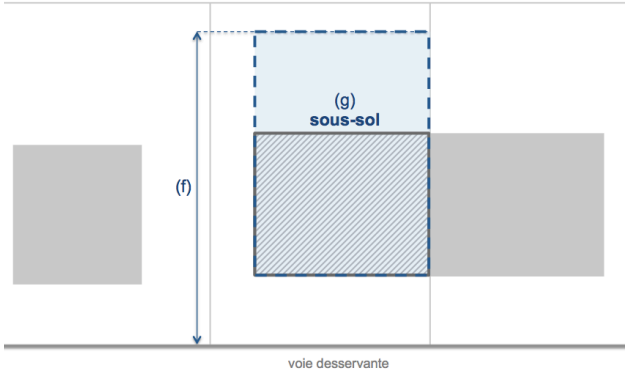
Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande de construction* de **trente cinq mètres**, à calculer à partir de la limite du terrain avec la voie desservante*.



QE HAB-2

g) Constructions en sous-sol

Les constructions* en sous-sol ne peuvent dépasser l'implantation de la construction principale* que dans le recul* arrière et doivent être implantées à l'intérieur de la bande de construction*.



Article 2.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux* maximum pour une construction principale* est de :

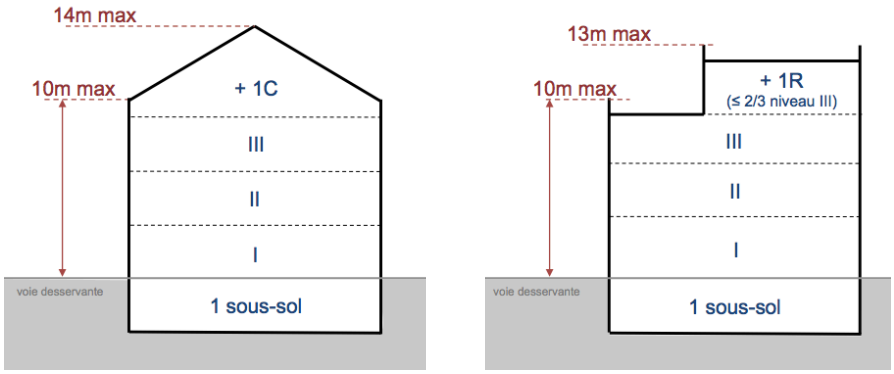
- **trois niveaux** hors-sol*, soit un rez-de-chaussée et deux étages* ;
- un seul niveau en sous-sol*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate. La surface aménageable* de cet étage en retrait* doit être inférieure ou égale au deux tiers de la surface du troisième niveau.

Article 2.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales* est :

- de **dix mètres** à la corniche* ;
- de **quatorze mètres** au faîtage* ;
- de **dix mètres** à l'acrotère* bas et treize mètres à l'acrotère* haut (sur étage en retrait*).



Article 2.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement* est limité à **huit unités** par bâtiment.

Article 3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Article 3.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

a) Recul avant

Les façades avant des constructions principales* doivent être implantées :

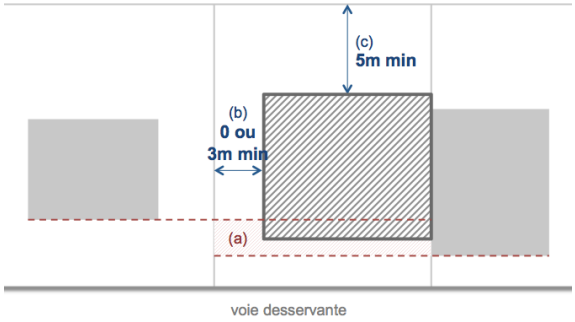
- en cas d'absence de construction* sur les parcelles voisines[1] : en respectant un recul* avant d'**au moins trois mètres** ;
- si une seule parcelle voisine est bâtie : dans la **bande d'alignement** formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale* existante sur la parcelle voisine et trois mètres ;
- si les deux parcelles voisines sont bâties : dans la **bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales* existantes sur les parcelles voisines.

b) Recul latéral

Le recul* latéral des constructions principales* est **soit nul, soit d'au moins trois mètres**.

c) Recul arrière

Les constructions principales* doivent respecter un recul* arrière d'**au moins cinq mètres**.



Article 3.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

d) Type des constructions

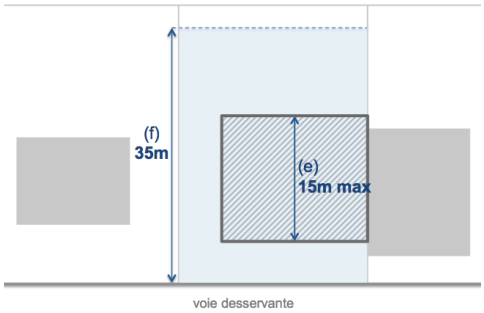
Les maisons peuvent être isolées, jumelées* ou en bande*.

e) Profondeur des constructions

La profondeur* des constructions principales* est de **quinze mètres** au maximum.

f) Bande de construction

Les constructions principales* doivent être implantées dans une bande de construction* de **trente cinq mètres**, à calculer à partir de la limite du terrain avec la voie desservante*.

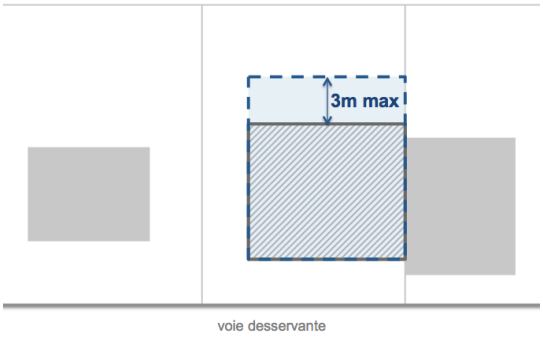


[1] *Les parcelles voisines à considérer sont celles en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales* sont desservies par la même voie.*

QE MIX-v

g) Constructions en sous-sol

Les constructions* en sous-sol ne peuvent dépasser l'implantation de la construction* hors-sol que dans le recul* arrière, sans excéder 3 mètres, à calculer depuis la façade arrière.



Article 3.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux* maximum d'une construction principale* est de :

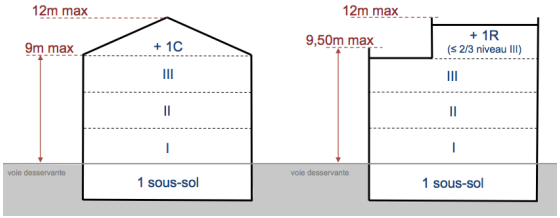
- **trois niveaux** hors-sol*, soit un rez-de-chaussée et deux étages* ;
- un seul niveau en sous-sol*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate. La surface aménageable* de cet étage en retrait* doit être inférieure ou égale au deux tiers de la surface du troisième niveau.

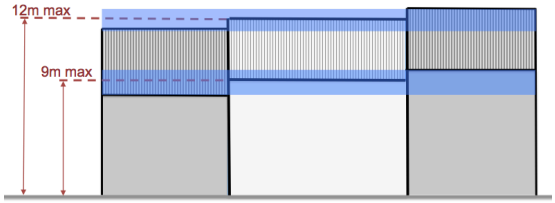
Article 3.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales* est :

- de **neuf mètres** à la corniche* ;
- de **douze mètres** au faîtage* ;
- de **neuf mètres cinquante** à l'acrotère* bas et douze mètres à l'acrotère* haut (sur étage en retrait*).



En cas de maisons jumelées* ou en bande*, la hauteur doit s'inscrire à l'intérieur d'une **bande fictive de hauteurs** à la corniche* et au faîtage* ou à l'acrotère* formées par les constructions principales* accolées existantes, dans le respect des hauteurs maximales définies ci-avant. Une dérogation d'un mètre maximum peut être accordée pour garantir un raccord de toiture harmonieux avec les constructions* existantes.



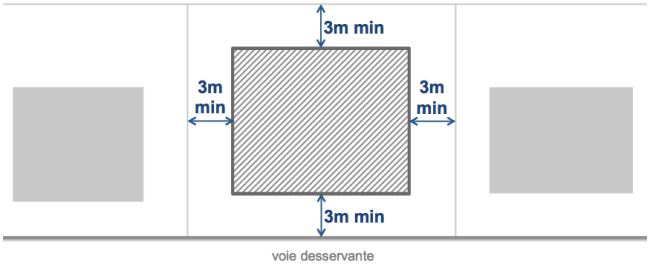
Article 3.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement* est limité à **quatre unités** par bâtiment.

Article 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »

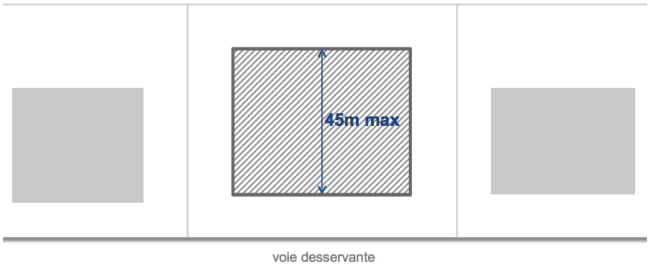
Article 4.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les façades des constructions* doivent être implantées en respectant un recul* d'au moins trois mètres par rapport aux limites avant, latérales et arrière du terrain.



Article 4.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

La profondeur* des constructions * est d'au plus **45 mètres**.



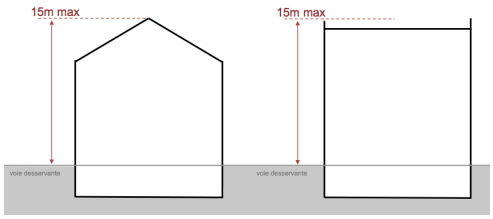
Article 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Sans objet.

Article 4.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions* est de **15 mètres** au point le plus haut.

Le bourgmestre peut autoriser une hauteur plus importante en cas d'équipements techniques d'utilité collective ou de constructions* spécifiques tels que les églises, antennes, châteaux d'eaux, etc.



Article 4.5. Nombre d'unités de logement

Sans objet.

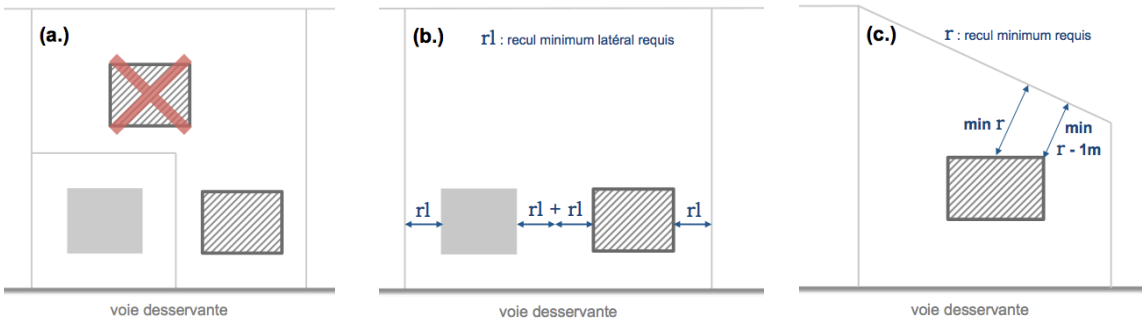
CHAPITRE 2 : RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

Article 5. Implantation des constructions

a. Les constructions principales* implantées en deuxième rangée par rapport à la même voie desservante* sont interdites.

b. La distance à respecter entre deux constructions* implantées sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs* latéraux requis pour chacune des constructions principales*.

c. Lorsque la façade d'une construction* se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul* est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



Article 6. Emplacements de stationnement

a. Les emplacements de stationnement requis doivent être situés à l'intérieur de la bande de construction* autorisée pour la construction*.

b. Pour tout logement*, au moins la moitié des emplacements requis pour le stationnement automobile doit être réalisée dans une construction* fermée (intégrée dans la construction principale* ou réalisée sous forme de garage).

Article 7. Dépendances et autres constructions non principales

Article 7.1. Garages

a. Les garages doivent respecter les reculs* minimum et la bande de construction* définis pour les constructions principales*.

b. La hauteur d'un garage est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, à calculer par rapport au terrain naturel.

Article 7.2. Carports

a. La surface maximale couverte des carports* est limitée à 32m^2 par parcelle*. Si un carport* accompagne un projet de nouvelle construction principale*, cette surface maximale peut être augmentée en fonction du nombre de places de stationnement requises pour le projet, sur une base de 16m^2 maximum par place de stationnement.

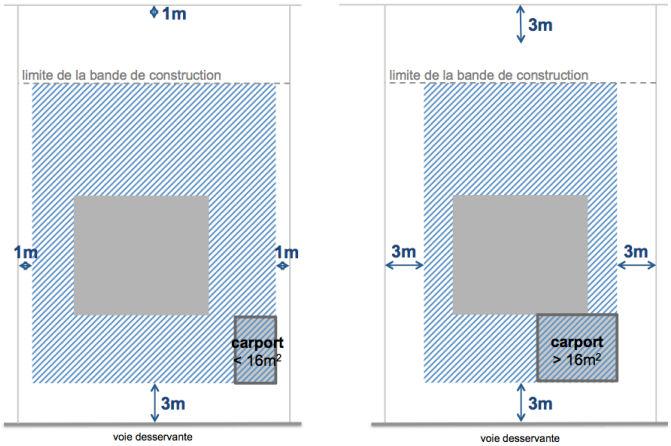
b. Les carports doivent être ouverts sur au moins trois côtés.

c. La hauteur des carports est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, à calculer par rapport au terrain naturel.

d. Les carports* doivent respecter la bande de construction* définie pour les constructions principales*, ainsi que les reculs* suivants :

- un recul* avant d'au moins trois mètres ;
- des reculs* latéraux et arrière d'au moins un mètre pour les carports* d'une surface couverte inférieure ou égale à 16m^2 et d'au moins trois mètres si la surface est supérieure à 16m^2.

Ils peuvent cependant être implantés en limite latérale s'ils viennent s'accoler à une construction* existante.



Article 7.3. Autres dépendances

a. La surface hors œuvre* cumulée des dépendances*, hors garages et carports*, est limitée à 16m^2 par parcelle* inférieure ou égale à 8 ares. Pour les parcelles* supérieures à 8 ares, la surface maximale autorisée est augmentée de 6m^2 par tranche de deux ares.

b. La hauteur des dépendances*, hors garages et carports*, est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut, à calculer par rapport au terrain naturel.

c. Pour les dépendances*, hors garages et carports*, les reculs* minima avant, latéraux et arrière suivants sont à respecter :

- un mètre, si la surface hors œuvre* est inférieure ou égale à 16m^2 ;
- trois mètres, si la surface hors œuvre* est supérieure à 16m^2.

Elles peuvent cependant être implantées en limite si elles viennent s'accoler à une construction* existante.

Article 7.4. Piscines

Les piscines, installations techniques inclues, doivent respecter un recul* arrière d'au moins cinq mètres et des reculs* avant et latéraux d'au moins trois mètres.

Article 7.5. Ombrages et protections solaires

Les protections contre le soleil de type voiles d'ombrage sont autorisées dans les reculs* latéraux et arrière des constructions principales*, aux conditions suivantes :

- être installées pour une utilisation temporaire ;
- ne pas dépasser une surface couverte de plus de 20m^2 ;
- être ouvertes sur tous les côtés, tout en pouvant être accolées à une façade ;
- respecter des reculs* d'au moins un mètre par rapport aux limites du terrain, pour les surfaces couvertes inférieures à 10m^2, et d'au moins trois mètres pour les surfaces couvertes de plus de 10m^2.

Article 8. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

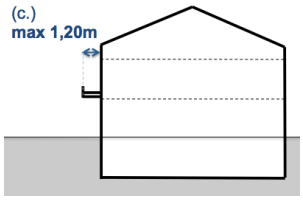
a. Tout projet doit respecter une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement bâti proche.

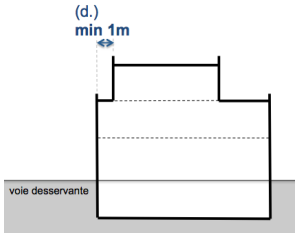
b. Les **avant-corps* et balcons*** ne peuvent dépasser les reculs* prescrits pour la construction principale* que dans le recul* arrière.

c. La profondeur des **éléments en saillie*** est limitée à 1,20 mètre.

d. Les **étages en retrait*** doivent respecter un recul* minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante*.

e. L'installation d'éléments techniques tels que des **antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation**, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public*, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

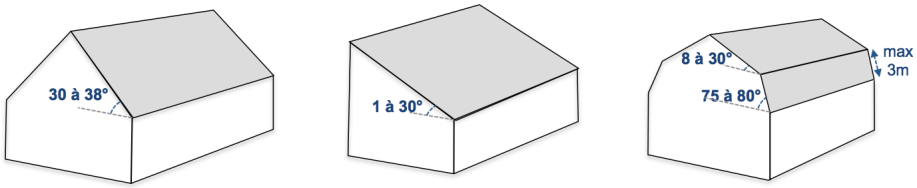




Article 9. Toitures

a. Toutes les **formes de toiture** sont autorisées. Pour les constructions principales*, la pente des toitures à pente unique, à double pente en bâtière ou à double pente à la Mansart, doit se situer :

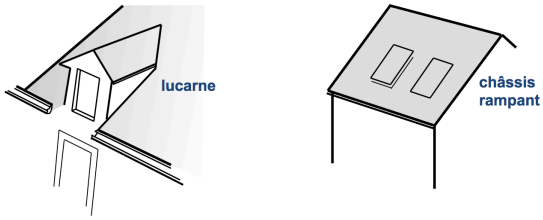
- pour les toitures en bâtière : entre 30° et 38° ;
- pour les toitures à pente unique : entre 1° et 30° ;
- pour les toitures à la Mansart : entre 75° et 80° pour la partie inférieure qui ne doit pas excéder 3 mètres, et entre 8° et 30° pour la partie supérieure.



b. Les toitures à double pente, en bâtière ou à la Mansart, sont à couvrir soit d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit de tuiles non luisantes dans les couleurs de la région. D'autres **matériaux** comme le zinc, l'aluminium, ou tout autre matériaux d'aspect similaire peuvent être admis notamment pour des constructions* contemporaines, sous réserve de garantir une intégration harmonieuse dans leur voisinage.

c. Le dépassement de la **corniche** par rapport aux façades principales doit être compris entre 5 et 25cm, de même que le débordement de la toiture sur les murs pignons.

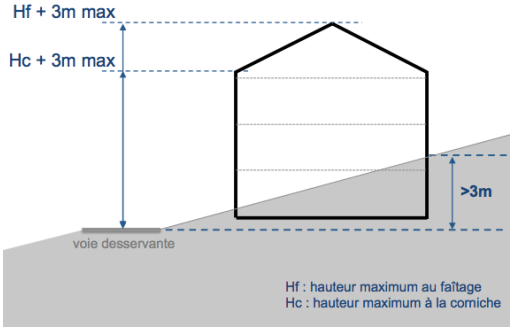
d. Seules les **ouvertures** de type lucarne et châssis rampant sont autorisées sur les toitures à pente, ainsi que l'aménagement de terrasses* dans les toitures en façade arrière uniquement. La surface totale des ouvertures est limitée à 30% de la surface de la toiture, à calculer séparément pour chaque pan.



Article 10. Terrains en pente

a. En cas de terrain à forte pente[2], les hauteurs à la corniche* et au faîtage* des constructions* en amont de la voie desservante*, définies dans les règles applicables par quartier, peuvent être augmentées de 3 mètres.

b. Les murs de soutènement des terrasses* aménagées devant les constructions* implantées sur des terrains à forte pente ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.



Article 11. Autorisation de lotissement*

On entend par lotissement* de terrains la répartition d'une ou de plusieurs parcelles* en un ou plusieurs lots*, telles que la division d'une parcelle en deux parcelles* ou plus (morcellement), la réunion de parcelles* en une ou plusieurs parcelles* (regroupement), ou toute autre modification de limites de parcelles*, en vue de leur affectation à la construction, qu'il s'agisse de parcelles* bâtie(s) ou non bâtie(s).

a. À l'appui de la demande, le requérant doit indiquer le projet d'aménagement et de construction qu'il entend effectuer sur base du projet de lotissement*. Une demande de lotissement* doit être refusée :
   - lorsque ledit projet d'aménagement et de construction ne peut pas être autorisé au regard de la réglementation urbanistique existante, notamment lorsqu'il a pour conséquence qu'au moins une des nouvelles parcelles* n'est pas constructible ;
   - lorsqu'en présence d'une construction* existante, le projet de lotissement* a pour résultat que les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante sont contraires à la réglementation urbanistique existante.

b. Dans le cas d'un lotissement*, la nouvelle configuration parcellaire doit garantir que la façade avant d'une construction principale* sur voie desservante* puisse avoir une largeur :
   - en QE HAB-1 :
     - pour une maison unifamiliale*, d'au moins 7,5 mètres ;
     - pour une maison bifamiliale*, d'au moins 8,5 mètres ;
   - en QE HAB-2 :
     - pour une maison unifamiliale*, d'au moins 7 mètres ;
     - pour une maison bifamiliale*, d'au moins 8 mètres ;
     - pour une maison plurifamiliale*, d'au moins 10 mètres ;
   - en QE MIX-v :
     - pour une maison plurifamiliale*, d'au moins 10 mètres.

Article 12. Dérogations

a. En cas de transformation d'une construction* existante, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction*, le bourgmestre peut autoriser de déroger à certaines règles du quartier concerné et aux prescriptions communes, pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général dûment justifiées.

b. Aucune dérogation ne peut être accordée concernant le type de construction autorisé par quartier (maisons isolées, jumelées* ou en bande*) ou le nombre d'unités de logement* par bâtiment.

c. Les constructions* accueillant des activités autres que l'habitat, pouvant inclure des pièces pour le séjour prolongé de personnes*, peuvent être autorisées en seconde position, dans des conditions à fixer au cas par cas, sans préjudice de l'utilisation du sol des terrains limitrophes.

---

[2] *Un terrain est considéré à forte pente lorsque la hauteur de la limite entre le terrain naturel et la façade arrière de la construction par rapport à la voie desservante est supérieure à 3 mètres.*

CHAPITRE 3 : DÉFINITIONS

[1] Les définitions marquées du chiffre 1 sont reprises 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 » (certaines définitions ont été précisées).

[2] Les définitions marquées du chiffre 2 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

[3] Les définitions marquées du chiffre 3 sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites réalisé par le Ministère de l'Intérieur, version 2018.

[4] Les définitions marquées du chiffre 4 sont reprises de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (texte coordonné 2017).

Acrotère [1]
On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Avant-corps [1]
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 [1]
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 [1]
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 [1]
On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant exclusivement à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Changement du mode d'affectation [3]
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.

Comble [1]
On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction [1]
On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale / non principale
On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

Dépendance [1]
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.

Domaine public [3]
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.

Étage en retrait [1]
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 / Faîtage [1]
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 [1]
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 [1]
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.

Logement [1]
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 intégré [1]
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.

Lot [1]
On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Lotissement [4]
On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

Maison bifamiliale [1]
On entend par maison bifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande [1]
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée [1]
On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale [1]
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale [1]
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 [1]
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 [1]
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux [1]
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 / hors-sol [1]
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 [1]
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 [1]
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes [3]
Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.
Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

Profondeur de construction
On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière. 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 [1]
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Saillie [3]
Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :
- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

Surface construite brute [2]
On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.
Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface hors œuvre [2]

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface aménageable / non aménageable [2]

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.

Terrain à bâtir net [2]

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.

Terrasse [1]

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.

Transformation d'une construction [3]

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

Travaux de remblai et de déblai [3]

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00 m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m^3.

Voie carrossable [3]

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

Voie desservante [1]

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

Voie publique [1]

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