

**Localités de Schouweiler,
Sprinkange, Dippach, Bettange-sur-
Mess**

Décembre 2017 **Plans d'aménagement particulier
« Quartier existant »**

Version coordonnée

PAP 'QE – espace résidentiel type 1'
PAP 'QE – espace résidentiel type 2'
PAP 'QE – espace villageois'
PAP 'QE – zones de bâtiments et d'équipements publics'
PAP 'QE – zones spéciales'

Adaptation de la partie écrite PAP QE suite à

- **l'audition du réclamant en date du 24 novembre 2017**
- **l'avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur en date du 16 octobre 2017**
Référence Ministère de l'intérieur : 18043/3C, 3C/005/2017



Table des matières

A. DISPOSITIONS GENERALES	7
art. 1	7
art. 2 Structure du présent règlement	7
art. 3 Portée du présent règlement	7
B. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL 1 » (QE-ER1)	9
art. 4 Champ d'application	9
art. 5 Type des constructions	9
art. 6 Nombre d'unités de logement	9
art. 7 Disposition des constructions	9
art. 8 Gabarit des constructions	10
art. 9 Toitures	10
art. 10 Constructions en sous-sol	12
art. 11 Dépendances	12
art. 12 Aménagement des espaces libres	13
C. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE RESIDENTIEL TYPE 2 » (QE-ER2)	15
art. 13 Champ d'application	15
art. 14 Type des constructions	15
art. 15 Nombre d'unités de logement	15
art. 16 Disposition des constructions	15
art. 17 Gabarit des constructions	16
art. 18 Toitures	16
art. 19 Constructions en sous-sol	17
art. 20 Dépendances	17
art. 21 Aménagement des espaces libres	18
D. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ESPACE VILLAGEOIS »	19
art. 22 Champ d'application	19
art. 23 Type des constructions	19
art. 24 Nombre d'unités de logement	19
art. 25 Disposition des constructions	19
art. 26 Gabarit des constructions	20
art. 27 Toitures	21
art. 28 Constructions à usage agricole	21
art. 29 Constructions en sous-sol	22
art. 30 Dépendances	22
art. 31 Aménagement des espaces libres	23
E. REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS »	25
art. 32 Champ d'application	25
art. 33 Type des constructions	25
art. 34 Disposition et gabarit des constructions	25
art. 35 Toitures	25
art. 36 Matériaux et teintes des façades	25
art. 37 Aménagement des espaces libres	25

F.	REGLES SPECIFIQUES APPLICABLES AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT – ZONES SPECIALES »	27
art. 38	Champ d'application	27
art. 39	Type des constructions	27
art. 40	Disposition des constructions et installations	27
art. 41	Gabarit des constructions	27
art. 42	Toitures	27
art. 43	Constructions en sous-sol	27
art. 44	Aménagement des espaces libres.....	27
art. 45	Dispositions dérogatoires	28
G.	REGLES APPLICABLES A TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »	29
art. 46	Réaffectation de bâtiments	29
art. 47	Superstructures et infrastructures techniques	29
art. 48	Aménagement des espaces libres.....	30
art. 49	Emplacements de stationnement	30
art. 50	Angles de rue.....	30
art. 51	Terrains à forte pente	30
art. 52	Dispositions dérogatoires	31
H.	DEFINITIONS	33

PARTIE ECRITE

A. Dispositions générales

art. 1

Conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ».

Conformément à l'article 4 (2) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit par ailleurs « *tenir compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier* ».

art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il se compose de deux titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre A : Dispositions générales,
- le titre G : Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- le titre H : Définitions

Ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit :

- le titre B : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel 1 » pour les zones affectées au PAG en zones d'habitation 1 (HAB-1), ainsi qu'aux zones attenantes affectées en zones de jardins familiaux (ZJF),
- le titre C : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel 2 » pour les zones affectées au PAG en zones d'habitation 2 (HAB-2), ainsi qu'aux zones attenantes affectées en zones de jardins familiaux (ZJF)
- le titre D : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois » pour les zones affectées au PAG en zones mixtes à caractère rural (ZMR) et en zones mixtes à caractère urbain (ZMU) ainsi qu'aux zones attenantes affectées en zones de jardins familiaux (ZJF),
- le titre E : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones de bâtiments et d'équipements publics » pour les zones affectées au PAG en zones de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP),
- le titre F : Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zones spéciales » pour les zones affectées au PAG en zones spéciales (ZS).

art. 3 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général et le degré d'utilisation du sol est quant à lui précisé par le plan d'aménagement particulier.

L'application de la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier « quartier existant » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

B. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 1 » (QE-ER1)

art. 4 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 1 » sont fixées en partie graphique.

art. 5 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace résidentiel 1 » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.
- b. Les bâtiments groupés en bande auront au **maximum 4 (quatre) unités**.
- c. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.
- d. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées.

art. 6 Nombre d'unités de logement

Sont autorisées uniquement des maisons unifamiliales. Le nombre d'unités de logement est limité à **2 (deux) par bâtiment**, soit à une maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec logement intégré.

art. 7 Disposition des constructions

a. Alignement

Les alignements tels qu'indiqués sur la partie graphique (figurés par un trait bleu) du PAG sont à respecter.

Les décrochements de façade sont admis pour autant que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale de la façade concernée.

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

Le recul antérieur de toute nouvelle construction devra être de **6m** par rapport à la limite cadastrale.

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente une diminution du recul avant est possible sans que celui-ci ne soit inférieur à **3m**. Cette dérogation n'est toutefois pas applicable au garage dont l'entrée devra toujours respecter un **minimum de 6m** par rapport à la limite cadastrale.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être **soit nul** (pour les maisons jumelées et en bande), **soit égal ou supérieur à 3m**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 5m**.

c. Constructions en seconde ligne

Toute construction doit être desservie de manière directe par une voie carrossable ayant un statut public ou à défaut, privée mais ouverte à la circulation publique.

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport cette voie desservante sont interdites.

A l'exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- pour des raisons d'ordre urbanistique ou de sécurité,
- pour le raccordement d'une nouvelle construction sur une parcelle attenante à un alignement existant à respecter ou pour un bâti à préserver,
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.
- Les combles peuvent être aménagés sur **1 (un) niveau au maximum** et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Les constructions pourront comporter un étage en retrait en lieu et place des combles.

b. Hauteur

- La hauteur maximale à la corniche est fixée à **6m**.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à **6,50 m**.
- La hauteur maximale au faîte est fixée à **11m**.
- Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur maximale hors tout est de **9,50m**.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à **15m**.

Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de **17m sur les 2/3 de la largeur du bâtiment** pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

d. Largeur

La largeur des constructions sera au minimum de **8m** pour les maisons unifamiliales isolées et de **7m** pour les maisons unifamiliales en bande ou jumelées.

art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit

- de toiture plate ou
- de toiture à un versant (pente 15° max) ou

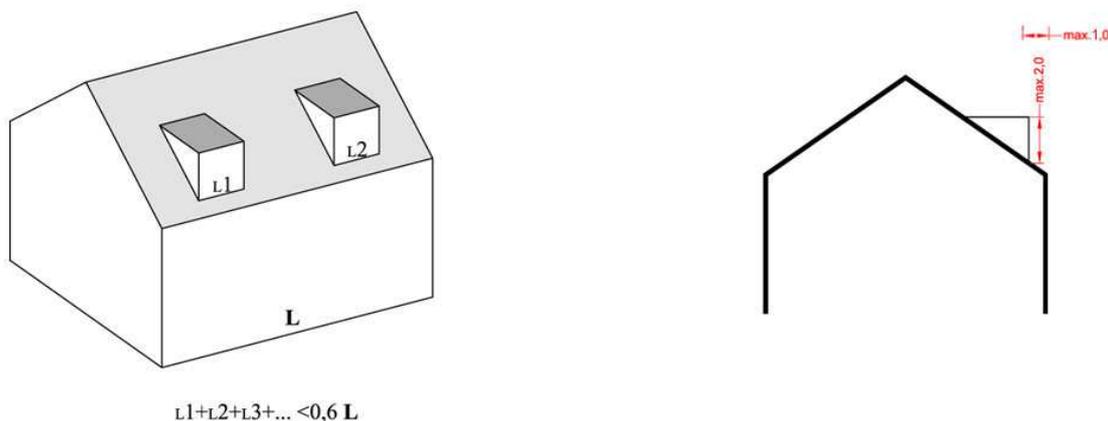
- de toiture à deux versants (pentes entre 30° et 42°).

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture peuvent être placées à **1m** de recul par rapport à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à **1m** de recul sur les limites latérales (rives de toiture), les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder **2m**, leur largeur additionnée ne peut dépasser 60% de la largeur de façade.

La hauteur des ouvertures en toiture par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point, inférieure à **2m**.



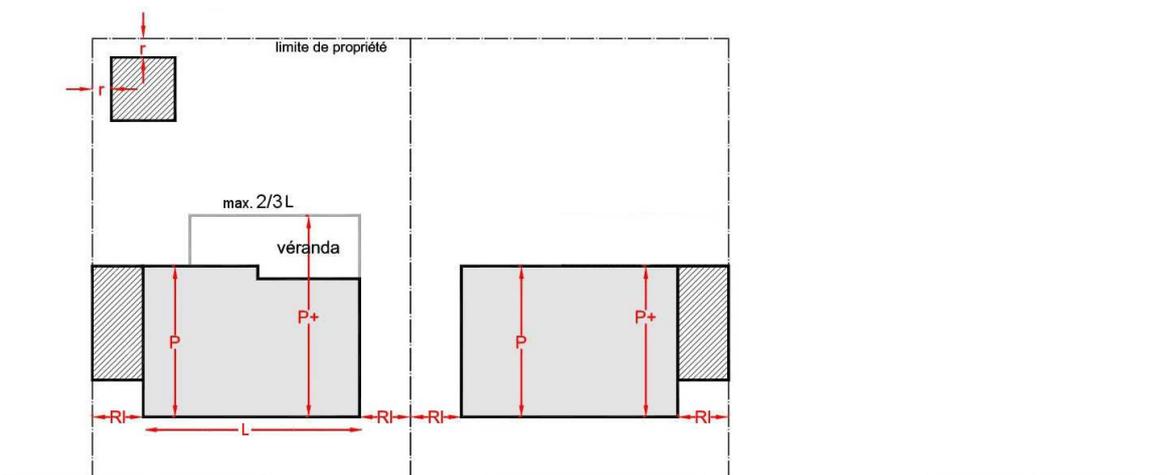
art. 10 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées, sous preuve d'un homme de l'art que l'eau usée puisse s'évacuer gravitairement dans la canalisation existante, les pompes de relevage pour eaux usées étant prohibées.

Elles ne peuvent pas dépasser l'emprise des constructions hors sol.

art. 11 Dépendances

- Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **17m**.
- La construction de dépendance est permise dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires, et/ou dans le recul postérieur. Leur profondeur sera égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel elles sont accolées.
- Les garages sont interdits dans le recul postérieur.
- Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un **recul minimum de 1m50** par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.



rue

- RI** recul latéral
- P** profondeur de construction
- P+** profondeur de construction augmentée (terrain à forte pente, dépendance accolée au bâtiment, véranda ou verrière)
- r** min. 1,5m
-  dépendance

- e. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à **3m00** mesurés par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, à l'exception des abris de jardins où la hauteur est mesurée par rapport au terrain aménagé adjacent.
- f. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates, soit de toiture à croupe.
- g. Les garages à usage exclusif des habitants de la propriété et d'une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus de l'axe de la voirie desservante, peuvent être implantés dans les espaces latéraux sans respecter aucun recul sur la limite.
- h. Les prescriptions relatives aux matériaux et teintes des constructions sont d'application.
- i. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 12 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.
- b. Les piscines non couvertes sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance minimum de **2m** par rapport à la limite de propriété.

C. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel type 2 » (QE-ER2)

art. 13 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 2 » sont fixées en partie graphique.

art. 14 Type des constructions

- a. Les quartiers existants « espace résidentiel 2 » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.
- b. Les bâtiments groupés en bande auront au **maximum 5 (cinq) unités de logement**.
- c. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.
- d. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées.

art. 15 Nombre d'unités de logement

Sont autorisées des maisons unifamiliales et des maisons plurifamiliales. Pour les maisons plurifamiliales, le nombre d'unités de logement est limité à **8 (huit)** par bâtiment.

art. 16 Disposition des constructions

a. Alignement

Les décrochements de façade sont admis pour autant que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale des façades.

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété devra être de **6m** par rapport à la limite cadastral.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul (pour les maisons jumelées et en bande), soit **égal ou supérieur à 3m**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être **égal ou supérieur à 5m**.

c. Constructions en seconde ligne

Toute construction doit être desservie de manière directe par une voie carrossable ayant un statut public ou à défaut, privée mais ouverte à la circulation publique.

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport cette voie desservante sont interdites.

A l'exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

- d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions :

- pour des raisons d'ordre urbanistique ou de sécurité,
- pour le raccordement d'une nouvelle construction sur une parcelle attenante à un alignement existant à respecter ou pour un bâti à préserver,
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 17 Gabarit des constructions

a. Niveaux

- Le nombre de niveaux pleins est limité à **2 (deux)**.
- Les combles peuvent être aménagés sur **1 (un) niveau au maximum** et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Les constructions pourront comporter un étage en retrait en lieu et place des combles.

b. Hauteur

- La hauteur maximale à la corniche est fixée à **6m**.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à **6m50**.
- La hauteur maximale au faîte est fixée à **11m**.
- Dans le cas de constructions à toitures plates, la hauteur maximale hors tout est de **9m50**.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition en cas de construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment appartenant à un même ensemble contigu afin de le raccorder aux bâtiments adjacents.

c. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à **15m**.

d. Largeur

La largeur des constructions sera au minimum de **8m** pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales isolées et de **7m** pour les maisons unifamiliales en bande ou jumelées.

La largeur des constructions sera au **minimum de 8m** pour les maisons plurifamiliales.

art. 18 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit

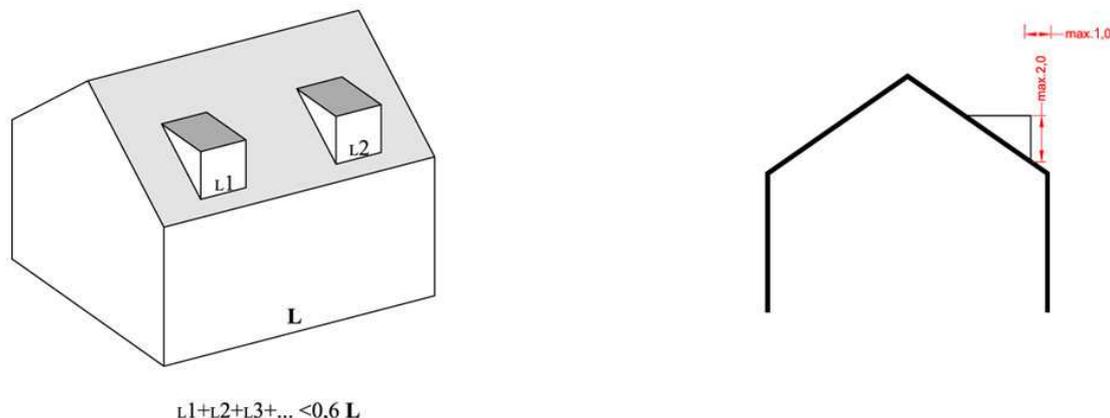
- de toiture plate ou
- de toitures à un versant (pente 15°max) ou
- de toiture à deux versants (pentes entre 30° et 42°)

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture peuvent être placées à **1m** de recul par rapport à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à **1m** de recul sur les limites latérales (rives de toiture), les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 2m, leur largeur additionnée ne peut dépasser 60% de la largeur de façade.

La hauteur des ouvertures en toiture par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point, inférieure à 2m.

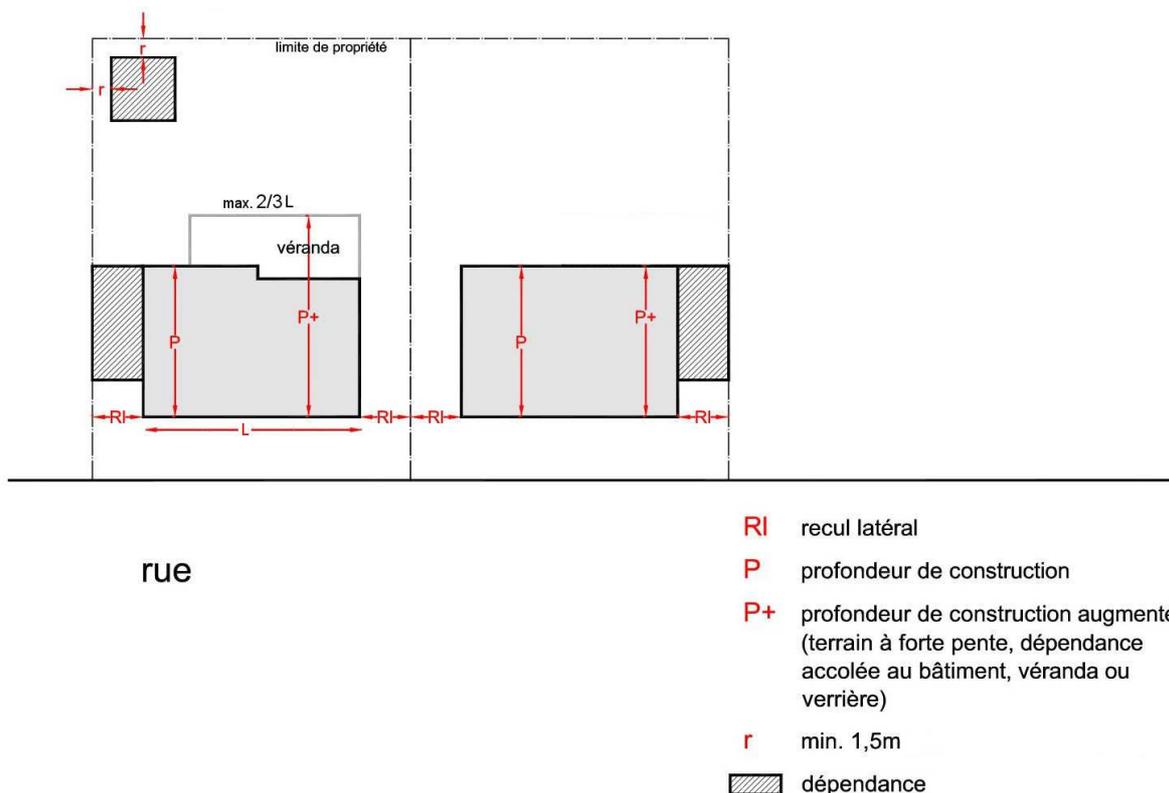


art. 19 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées, sous preuve d'un homme de l'art que l'eau usée puisse s'évacuer gravitairement dans la canalisation existante, les pompes de relevage pour eaux usées étant prohibées. Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de respecter une **profondeur max de 18m** ainsi que les reculs sur les limites de propriétés.

art. 20 Dépendances

- a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **17m**.
- b. La construction de dépendance est permise dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires et ou postérieur. Leur profondeur sera égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel elles sont accolées.
- c. Les garages sont interdits dans le recul postérieur.
- d. Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un recul **minimum de 1m50** par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.



La hauteur hors tout des dépendances est limitée à **3m00** mesurés par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, à l'exception des abris de jardins où la hauteur est mesurée par rapport au terrain aménagé attenant.

- e. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates, soit de toiture à croupe.
- f. Les garages à usage exclusif des habitants de la propriété et d'une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus de l'axe de la voirie desservante, peuvent être implantés dans les espaces latéraux sans respecter aucun recul sur la limite.
- g. Les prescriptions relatives aux matériaux et teintes des constructions sont d'application.
- h. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 21 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.

D. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois »

art. 22 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – espace villageois » sont fixées en partie graphique.

art. 23 Type des constructions

a. Les quartiers existants « espace villageois » sont réservés aux bâtiments isolés ou jumelés érigés en ordre contigu ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l'ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d'origine répondent à ce type d'implantation, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

b. Les dispositions du PAP « QE-espace villageois » ne sont pas applicables aux constructions à usage agricole exclusif ni aux dépendances dont les articles 29 et 31 fixent les prescriptions respectives spécifiques.

c. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti.

d. A Sprinkange, les immeubles situés sur la parcelle cadastrale n°2367/2883 peuvent être revalorisés et réaffectés à d'autres fonctions que la fonction agricole. La réaffectation de ces bâtiments en logements n'y est toutefois pas autorisée à l'exception de logements de fonction.

art. 24 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à **6 (six)** par bâtiment.

art. 25 Disposition des constructions

a. Alignement

Les alignements tels qu'indiqués sur la partie graphique (figurés par un trait bleu) du PAG sont à respecter. Ils doivent, préalablement à tout projet, être confirmés par un mesurage.

L'alignement de la façade antérieure d'une nouvelle construction est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins,

- soit dans le prolongement du front de bâtisse des bâtiments adjacents, une tolérance de **1m en moins** est toutefois admise, sans préjudice des dispositions concernant le recul antérieur,
- soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

b. Reculs sur limites de propriété

- Recul antérieur :

A défaut d'un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier **entre 2m au minimum et 8m au maximum**. Le recul obligatoire pour les garages est de **6 m**.

- Recul latéral :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être **soit nul, soit égal ou supérieur à 3m**.

Pour les maisons plurifamiliales, le recul à respecter entre deux constructions devra être **nul ou au minimum de 6m**.

- Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être au **minimum de 5m**.

c. Constructions en seconde ligne

Toute construction doit être desservie de manière directe par une voie carrossable ayant un statut public ou à défaut, privée mais ouverte à la circulation publique.

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport cette voie desservante sont interdites.

Les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction sont également interdites.

d. Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition :

- pour des raisons d'ordre urbanistique ou de sécurité,
- pour le raccordement d'une nouvelle construction sur une parcelle attenante à un alignement existant à respecter ou pour un bâti à préserver,
- pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l'implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits.

art. 26 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Bâtiments protégés :

- Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- Le nombre de niveaux pleins est limité à **3 (trois)**.
- Les combles peuvent être aménagés sur **1 (un) niveau au maximum** et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.
- Les constructions pourront comporter un étage en retrait en lieu et place des combles.
- Pour les maisons plurifamiliales, l'aménagement des combles pourra se faire sur **2 (deux)** niveaux dans le cas d'appartement en triplex.

b. Hauteur

Bâtiments protégés :

- Les hauteurs à la corniche et au faite doivent être conservées.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

- La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée à **9m** maximum.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à **9m50**.
- La hauteur maximale au faite est fixée à **14m**.
- La hauteur maximale hors tout est fixée à **12m50** dans le cadre d'une construction à toiture plate.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations à la présente disposition en cas de construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment appartenant à un même ensemble contigu afin de le raccorder aux bâtiments adjacents.

c. Profondeur

Pour toute nouvelle construction, la profondeur des constructions est limitée à **15m** à l'exception des cas suivants :

- Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de **17m sur 2/3 de la largeur du bâtiment** pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

d. Largeur

La largeur des constructions sera au **minimum de 8m** pour les maisons unifamiliales isolées et de **7m** pour les maisons unifamiliales en bande ou jumelées.

La largeur des constructions sera au **minimum de 8m** pour les maisons plurifamiliales.

art. 27 Toitures

a. Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir soit

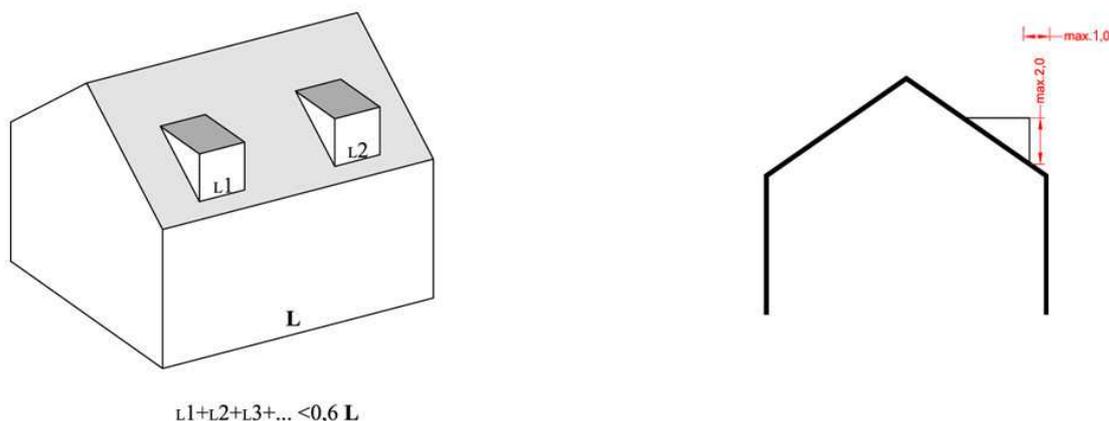
- de toiture plate ou
- de toiture à un versant (pente 15°max) ou
- de toiture à deux versants (pentes entre 30° et 42°).

b. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture peuvent être placées à **1m** de recul par rapport à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à 1m de recul sur les limites latérales (rives de toiture), les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder **2m**, leur largeur additionnée ne peut dépasser 60% de la largeur de façade.

La hauteur des ouvertures en toiture par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point, inférieure à **2m**.



art. 28 Constructions à usage agricole

- Les constructions à usage agricole exclusif ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d'aménagement général en zone mixte rurale.
- Le recul des constructions à usage agricole exclusif par rapport aux limites latérales et postérieures de propriété doit être **égal ou supérieur à 5m**.

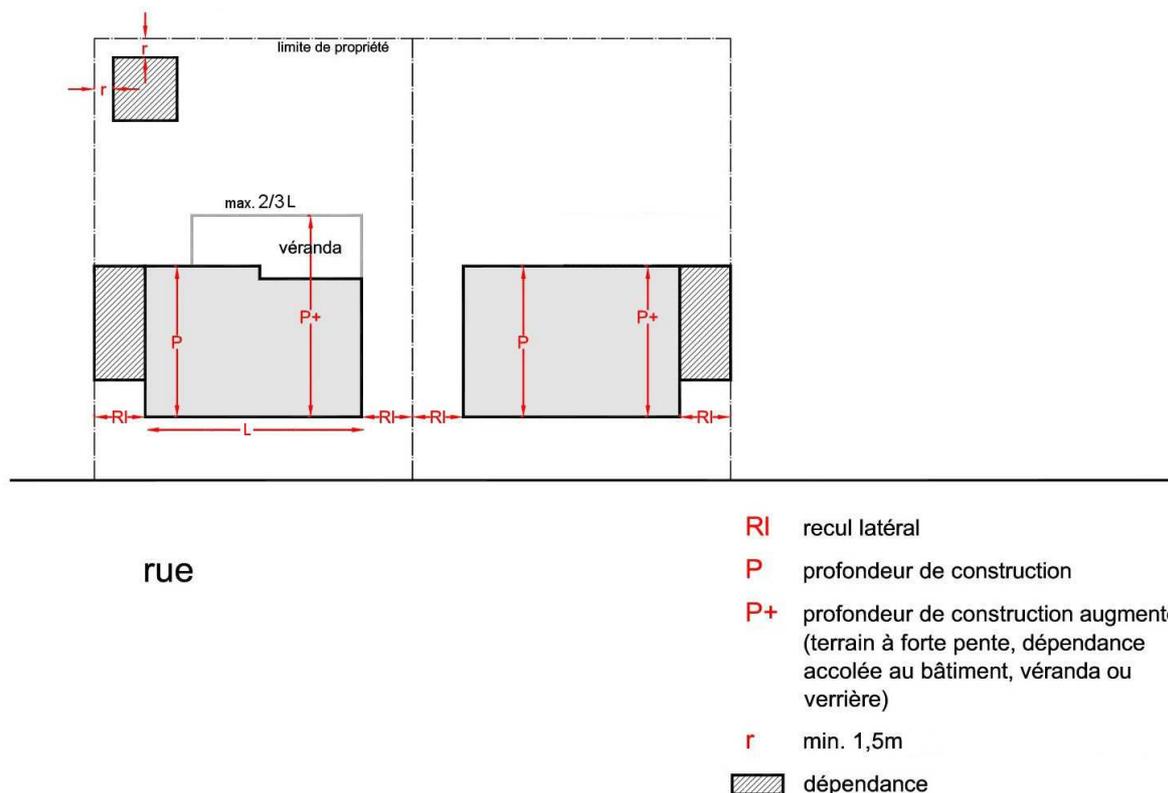
- c. La hauteur au faite des constructions est limitée à **12m**.
- d. Les silos à fourrage doivent avoir une hauteur hors tout **inférieure à 12m** et être distants **d'au moins 5m** de tout terrain voisin et des bâtiments servant à l'habitation.
- e. Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants ou de toiture à croupe, les pentes de toiture devant être comprises entre 15° et 25°.
- f. Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :
 - tabatières et autres baies dans le plan de toiture,
 - lanterneaux.
- g. Les constructions à usage agricole exclusif dont la profondeur excède **15m** et/ou dont la longueur excède **25m** sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65% de leurs façades.

art. 29 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées, sous preuve d'un homme de l'art que l'eau usée puisse s'évacuer gravitairement dans la canalisation existante, les pompes de relevage pour eaux usées étant prohibées. Elles peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de respecter une profondeur max de **18m** ainsi que les reculs sur les limites de propriétés.

art. 30 Dépendances

- a. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **17m**.
- b. La construction de dépendance est permise dans l'un des deux reculs latéraux réglementaires et ou postérieur. Leur profondeur sera égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel elles sont accolées.
- c. Les garages sont interdits dans le recul postérieur.
- d. Toute dépendance située dans le recul postérieur doit respecter un recul **minimum de 1m50** par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété.



- e. La hauteur hors tout des dépendances est limitée à **3m00** mesurés par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, à l'exception des abris de jardins où la hauteur est mesurée par rapport au terrain aménagé attenant.
- f. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates, soit de toiture à croupe.
- g. Les garages à usage exclusif des habitants de la propriété et d'une hauteur inférieure à trois mètres au-dessus de l'axe de la voirie desservante, peuvent être implantés dans les espaces latéraux sans respecter aucun recul sur la limite.
- h. Les prescriptions relatives aux matériaux et teintes des constructions sont d'application.
- i. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

art. 31 Aménagement des espaces libres

- a. Les piscines non couvertes sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs de la construction principale tout en respectant une distance de **2m00 min** par rapport à la limite de propriété.

E. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones de bâtiments et d'équipements publics »

art. 32 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones de bâtiment et d'équipements publics » sont fixées en partie graphique.

art. 33 Type des constructions

Les quartiers existants « zones de bâtiment et d'équipements publics » sont réservés aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

art. 34 Disposition et gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Reculs entre constructions et limites séparatives de terrains : **3m min.**
- Hauteur hors tout : **15m max**
- Nombre de niveaux max : **3**

art. 35 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit :

- de toitures à deux versants
- de toitures à un seul versant
- de toitures plates

art. 36 Matériaux et teintes des façades

Les matériaux et teintes seront fixés au cas par cas par les autorités communales en fonction du projet.

art. 37 Aménagement des espaces libres

- a.** Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l'aménagement des accès aux bâtiments, des espaces de stationnement, des espaces fonctionnels, récréatifs ou sportifs, des jardins et plantations.
- b.** Une surface équivalent au minimum à 1/10^{ème} de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et entretenue comme telle. Elle est prioritairement localisée dans les reculs réglementaires et ne peut en aucun cas servir à un autre usage que celui d'une zone de verdure.
- c.** Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont à mettre en œuvre.
- d.** Les emplacements de stationnement nécessaires seront définis pour chaque projet par le collège échevinal.

F. Règles spécifiques applicables au plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones spéciales »

art. 38 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones spéciales » sont fixées en partie graphique.

art. 39 Type des constructions

Les quartiers existants « zones spéciales » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

art. 40 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter sur la limite de propriété ou à une distance minimale de **3m** par rapport aux limites de propriété.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées ou non sur le même fonds doit être nulle, égale ou supérieure à **6m**.

art. 41 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit :

- Emprise au sol : 50% au maximum de la surface de la parcelle
- Hauteur au faîte : **10m max**
- Profondeur des constructions : **40m max**
- Nombre de niveaux : **1 max**

art. 42 Toitures

Sont admises les formes de toitures suivantes:

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15° et 18°,
- toitures à un versant unique de pente inférieure à 7°,
- toitures plates.

art. 43 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l'emprise maximale au sol de la construction, sous preuve d'un homme de l'art que l'eau usée puisse s'évacuer gravitairement dans la canalisation existante, les pompes de relevage pour eaux usées étant prohibées.

art. 44 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours, des espaces fonctionnels, des plantations.
- b. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/8 de la superficie de la parcelle.

- c. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent sans préjudice d'autres dispositions réglementaires être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.
- d. Le terrain peut être ceint d'une clôture d'une hauteur de **2m max**.
- e. Les remblais ne dépassent pas **1m** de hauteur et les talus de remblai présentent une pente maximum de 1:3 .

art. 45 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut fixer d'autres dispositions concernant la disposition et le gabarit des bâtiments que celles reprises au présent PAP si le propriétaire de l'entreprise peut établir que les besoins particuliers de son activité l'exigent et si ces dispositions ne portent pas préjudice au voisinage.

Des mesures spécifiques d'intégration ou de transition avec le bâti existant à proximité sont dans ce cas à mettre en œuvre.

G. Règles applicables à tout PAP « quartier existant »

art. 46 Réaffectation de bâtiments

- a. La réaffectation d'un bâtiment existant en un ou plusieurs logements doit :
- garantir un accès direct à partir du domaine public ;
 - garantir une surface minimale de **50m²** par unité de logement, à l'exception des logements intégrés ;
 - privilégier la division verticale.
- b. La réaffectation par division verticale doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de **7m00 min.**
- c. L'organisation en maison plurifamiliale dans le cadre d'une réaffectation de bâtiment n'est admise que si aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables. Ainsi la réaffectation en maison plurifamiliale d'un bâtiment protégé au titre du patrimoine bâti est interdite.
- d. La réaffectation de bâtiment en un ou plusieurs logements est de plus soumise aux restrictions suivantes :
- Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction,
 - Le nombre de logements par bâtiment ou ensemble bâti est **limité à 2** dans les zones couvertes par un plan d'aménagement particulier « Quartier existant - espace résidentiel 1 » de toutes les localités,
 - Le nombre de logements par bâtiment ou ensemble bâti est **limité à 4** dans les zones couvertes par un plan d'aménagement particulier « Quartier existant-espace villageois » de toutes les localités,
- e. Les emplacements de stationnement sont entièrement aménagés en nombre requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts. Le type et le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire sont définis au niveau de la partie écrite du PAG

art. 47 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et des conduits de ventilations, toutes les superstructures, comme les toitures, les lucarnes, les étages en retrait, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement en eau doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à **45°** sur la ligne de rive d'une corniche effective ou fictive formant saillie de saillie de **0m70** sur l'alignement.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture ou encore sur mur pignon aveugle.

Les capteurs et panneaux doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf :

- si cela se révèle techniquement impossible,
- dans le cas de toitures de pente inférieure à 30°.

Si le niveau de performance énergétique requis n'est pas atteint, il est admis de déroger aux présentes prescriptions.

d. Façades

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis dans les cas suivants :

- sur 30% maximum de la surface totale des façades,
- pour les dépendances.

Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

art. 48 Aménagement des espaces libres

a. Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Des dérogations sont admises pour les aménagements réalisés en pente, tels que rampes d'accès, chemins et voies d'accès.

b. Dans les espaces situés à l'arrière de la construction principale, y compris ceux classés au plan d'aménagement général en « zones de jardins familiaux », toute construction est interdite à l'exception des abris de jardin, constructions légères, murs et clôtures, pour autant que soient réunies cumulativement les conditions suivantes, applicables par lot ou parcelle individuelle :

- il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin et une seule serre,
- les abris de jardins et autres constructions légères ne devront pas être accolés à la construction principale et devront respecter une distance de **1m50** sur les limites de propriété.
- la hauteur hors tout des abris de jardins et constructions légères est limitée à **3m50** par rapport au terrain aménagé attenant,
- l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à **16 m²**,
- l'emprise au sol totale cumulée des abris de jardins et constructions légères est limitée à **32m²**.

art. 49 Emplacements de stationnement

Le type et le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire sont repris au niveau de la partie écrite du PAG.

art. 50 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites de propriété avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété.

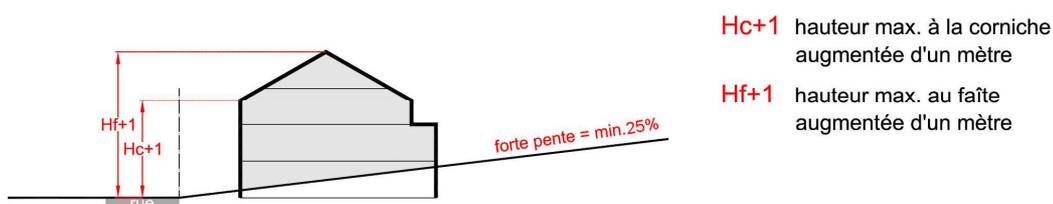
Au moins un des autres reculs sur limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur.

Le recul restant est considéré comme recul latéral.

art. 51 Terrains à forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent :

- Lorsque les **terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante**, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées de **1m** au maximum.



art. 52 Dispositions dérogatoires

- a. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
- b. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendraient impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, pour autant cependant que ne soit lésé aucun intérêt légitime ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes.

H. Définitions

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit :

1. alignement de voirie :

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

2. 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.¹

3. auvent

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-toit en saillie sur la façade.

4. avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

5. balcon

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.

6. coefficient de scellement du sol

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

7. comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

8. construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

9. construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola, abri de piscine.

10. construction en sous-sol

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

¹Cf. RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II : Terminologie.

11. constructions à usage agricole

Toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar ou un silo. Les constructions de type maison paysanne ne sont pas considérées comme construction à usage agricole.

12. décrochement de façade

Saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

13. 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, les piscines couvertes.

14. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Gabarit existant : forme et dimensions d'un bâtiment existant.

15. habitation

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

16. hauteur à la corniche

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.

17. hauteur à l'acrotère

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.

18. logement

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.

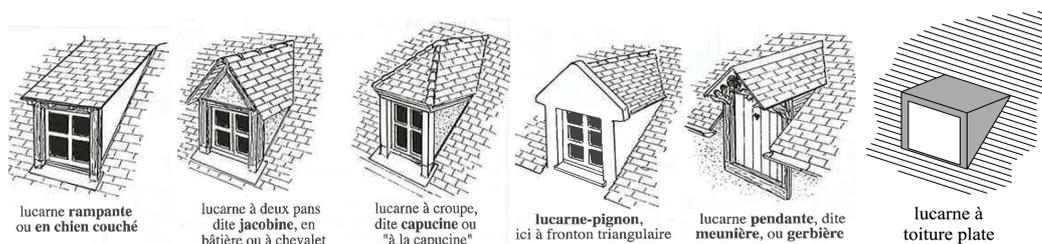
19. logement intégré

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. La surface de ce logement aura une surface habitable comprise entre 40m² et 64m².

20. loggia

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.

21. lucarnes



Source : DICOBAT, 7^e édition

22. maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

23. niveau plein

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.

24. nombre de niveaux

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.

25. niveau souterrain ou niveau en sous-sol

Tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

26. profondeur des constructions

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.

27. reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

28. recul sur les limites de propriété

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, mesurée 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.

29. réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de trois logements ou plus.

30. réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

31. rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

32. restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

33. rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

34. surface d'emprise au sol

Surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. 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.

35. surface hors œuvre

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

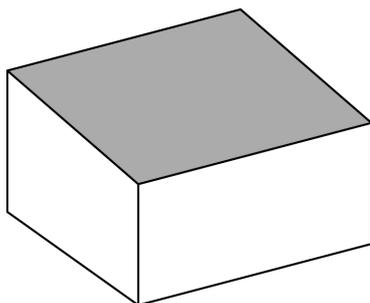
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

36. terrain à forte pente

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 25%.

37. toiture plate

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.



toiture plate ou faiblement inclinée

38. véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

39. Voie desservante

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.