

Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Quartier Existant (QE)



- PARTIE ECRITE -

Référence ministérielle	
Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation	
Avis de la Cellule d'évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	

Table des matières

Chapitre 1.	Dispositions générales	4
	Contenu	4
	Contexte réglementaire	4
	Division du territoire	4
	Champ d'application	5
Chapitre 2.	Règles applicables par quartier	6
ART. 1	Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »	6
ART. 2	Quartier mixte villageois « QE MIX-v »	11
ART. 3	Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »	16
ART. 4	Quartier de sports et de loisirs Camping « QE REC C »	17
ART. 5	Quartier de sports et de loisirs Centre équestre « QE REC CE »	18
ART. 6	Quartier spécial Station essence « QE SPEC SE »	19
ART. 7	Quartier de jardins familiaux « QE JAR »	20
ART. 8	Tableau synoptique	21
Chapitre 3.	Règles communes à l'ensemble des quartiers existants	23
ART. 9	Implantation des constructions	23
ART. 10	Toiture	25
ART. 11	Superstructures des constructions	25
ART. 12	Equipements ponctuels et surfaciques	26
ART. 13	Aspect des constructions et intégration dans leur environnement	26
ART. 14	Dépendances	27
ART. 15	Constructions annexes et extensions	29
ART. 16	Prescriptions particulières	29
ART. 17	Dérogations	30
Chapitre 4.	Règles particulières pour le quartier spécifique « environnement construit »	31
ART. 18	Règles générales	31
ART. 19	Façade	31
ART. 20	Toiture	32
ART. 21	Panneaux solaires	33
ART. 22	Avis préalable	33
Chapitre 5.	Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver	34
ART. 23	Alignement d'une construction existante à préserver	34
ART. 24	Construction et petit patrimoine à conserver	34
ART. 25	Gabarit d'une construction existante à préserver	36
ART. 26	Avis préalable	36
Chapitre 6.	Définitions communes aux règles du PAP QE	37



CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

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

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique à l'échelle 1 : 2 500 composée de trois plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN 2018) :
 - Plan 20100766U_LP_SP_PAPQE_EISCHEN_20190528
 - Plan 20100766U_LP_SP_PAPQE_HOBSCHIED_20190528
 - Plan 20100766U_LP_SP_PAPQE_SEPT_ROODT_GREISCH_20190528

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

Il est établi en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », et de ses articles 1^{er}, et 5 à 8 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP QE est établi sur le principe d'un quartier par zone urbanisée ou destinée à être urbanisée du projet d'aménagement général et définit sept quartiers existants (PAP QE) reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :

- Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »
- Quartier mixte villageois « QE MIX-v »
- Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »
- Quartier de sports et loisirs Camping « QE REC C »
- Quartier de sports et loisirs Centre équestre « QE REC CE »
- Quartier spécial Station essence « QE SPEC SE »
- Quartier de jardins familiaux « QE JAR »

La présente partie écrite est valable et applicable sur tous les quartiers ainsi délimités.



Le présent PAP QE définit en plus :

- Des règles communes à l'ensemble des PAP QE,
- Un quartier spécifique « environnement construit »,
- Des règles particulières relatives aux éléments à préserver.

Dans l'ensemble de la partie écrite du PAP QE, seul le texte a une valeur réglementaire, les figures et les tableaux y sont ajoutés à titre indicatif.

Les termes repris en souligné pointillé dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au Chapitre 6 Définitions communes aux règles du PAP QE.

CHAMP D'APPLICATION

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

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble suivant les dimensions maximales dont il faisait état avant l'événement est autorisée.



CHAPITRE 2. RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

ART. 1 QUARTIER D'HABITATION 1 « QE HAB-1 »

ART. 1.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 1.1.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont des maisons à caractère unifamilial, bi-familial et plurifamilial ainsi que les constructions et aménagements ne gênant pas l'habitat.

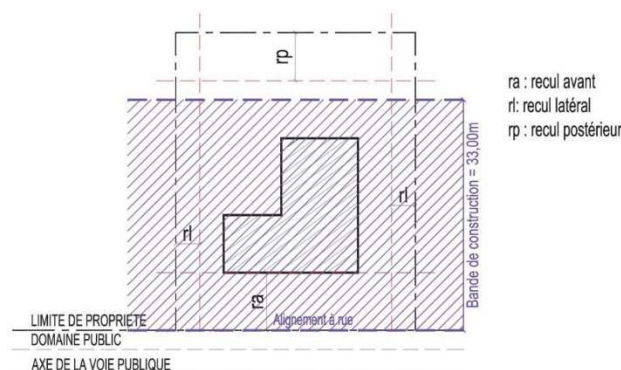
Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum trois unités, sans préjudice de l'article 1.2.2.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales doivent être isolées, sans préjudice de l'article 1.2.2.

Les constructions existantes destinées à la restauration et à l'hôtellerie peuvent être transformées ou agrandies.

ART. 1.1.2. BANDE DE CONSTRUCTION

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de trente-trois mètres (33,00 m).



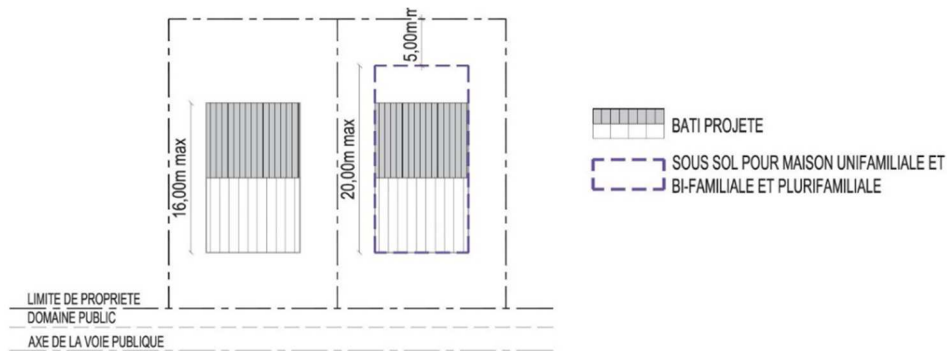
ART. 1.1.3. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

La profondeur des constructions principales hors-sol est de minimum huit mètres (8,00 m) et de maximum seize mètres (16,00 m).

La profondeur des constructions principales en sous-sol est de maximum vingt mètres (20,00 m).

En cas de constructions accolées, la nouvelle construction ne peut dépasser la profondeur de la construction voisine de plus de deux mètres (2,00 m) sans l'accord écrit des voisins concernés.





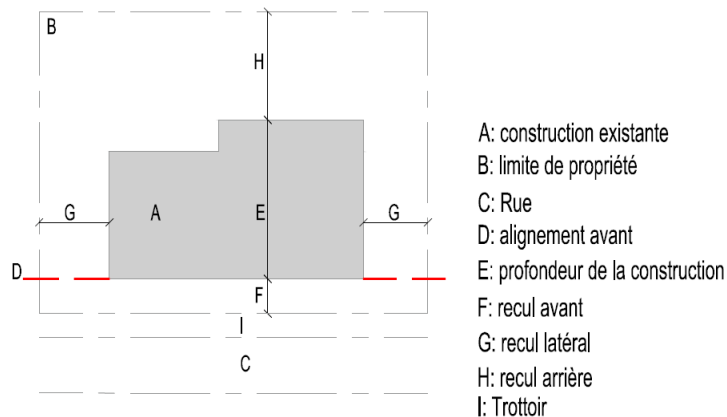
ART. 1.1.4. LARGEUR DE CONSTRUCTION

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) pour les maisons jumelées ou en bande ;
- minimum neuf mètres (9,00 m) pour les maisons isolées.

ART. 1.2. RECU DES CONSTRUCTIONS

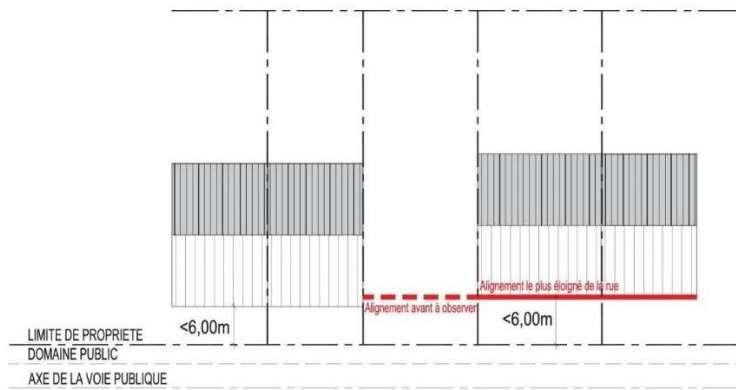
Les reculs des constructions définies dans les articles suivants sont des reculs minimums définis pour les constructions principales. Les reculs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



ART. 1.2.1. RECU AVANT

Le recul avant est en principe de six mètres (6,00 m) par rapport à l'alignement de la rue/voie publique sauf en cas de constructions principales accolées, où le recul avant doit respecter l'alignement de la construction adjacente la plus éloignée de la rue.





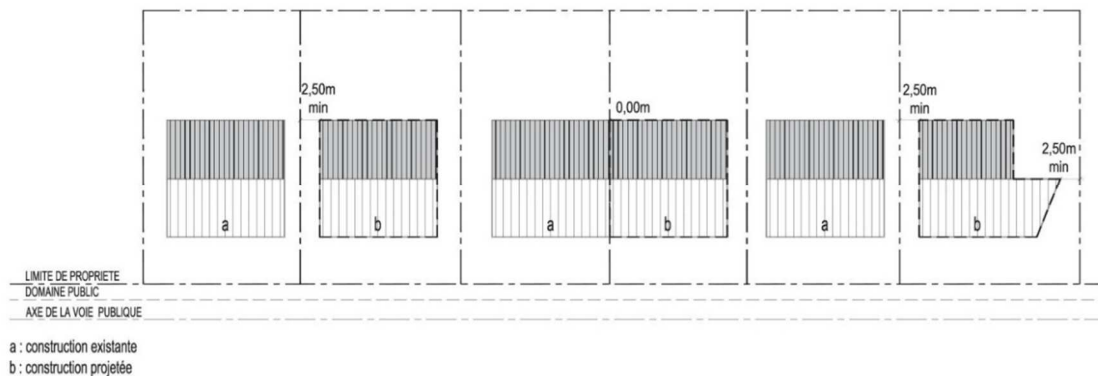
ART. 1.2.2. RECU LATÉRAL

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport à la limite de propriété.

La distance entre la limite du terrain et le point de la façade à l'endroit le plus rapproché est à prendre en compte.

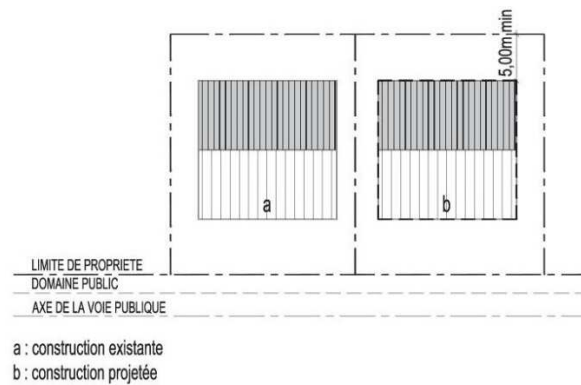
En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction peut être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m). Si le pignon de la construction en place est percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ou présente des saillies, le recul minimum de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) est de rigueur.

Les voies d'accès pour voitures et les chemins sont admis dans le recul latéral.



ART. 1.2.3. RECU ARRIÈRE

Le recul des constructions sur la limite arrière est de minimum cinq mètres (5,00 m).



Le recul des constructions en sous-sol sur la limite arrière est de minimum trois mètres (3,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain naturel.

ART. 1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 1.3.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé est de maximum deux. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation.

Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

ART. 1.3.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

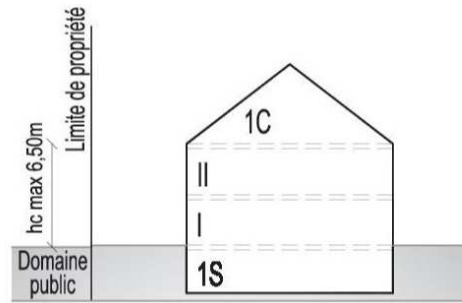
Il peut être ajouté des niveaux en sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles définis à l'article 1.3.1. En cas de terrain à forte déclivité mesurée à partir du niveau de la rue, ces niveaux peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation, à condition d'avoir une illumination naturelle suffisante.

ART. 1.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans l'article suivant sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.

ART. 1.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur à la corniche est de maximum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m). La hauteur à la corniche de la façade arrière est inférieure ou égale à celle de la façade avant.



Entre deux constructions accolées ou distantes de moins de deux mètres et cinquante centimètres (2,50) m, les hauteurs des corniches et les hauteurs des faîtes des deux constructions ne doivent pas présenter une différence de plus d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

Dans le cas de terrains à forte déclivité, une dérogation quant à la hauteur à la corniche peut être accordée par le Bourgmestre.

ART. 1.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unités de logement maximum est limité à :

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale ;
- deux unités de logement par maison bi-familiale ;
- trois unités de logement par groupement de maisons en bande ;
- quatre unités de logement par maison plurifamiliale.

ART. 2 QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »

ART. 2.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

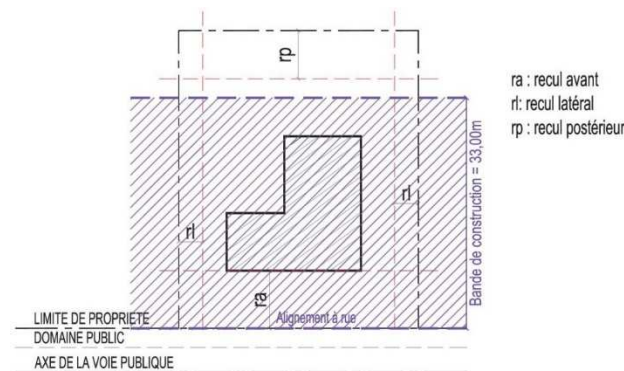
ART. 2.1.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées sont des maisons à caractère unifamilial, bi-familial et plurifamilial ainsi que les constructions et aménagements ne gênant pas l'habitat.

Les maisons unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

ART. 2.1.2. BANDE DE CONSTRUCTION

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de trente-trois mètres (33,00 m).



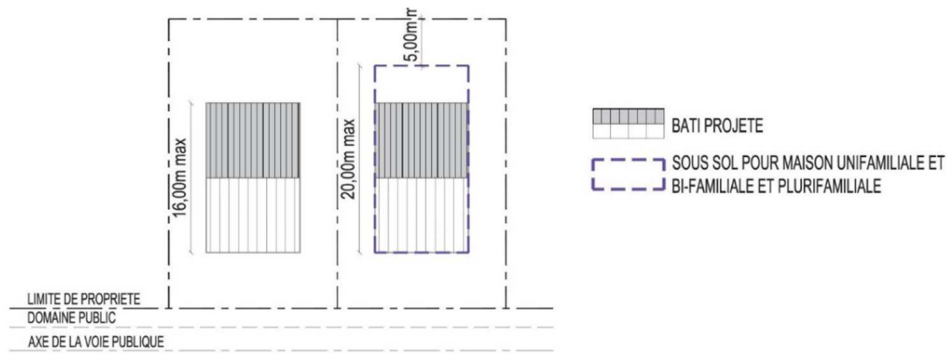
ART. 2.1.3. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

La profondeur des constructions principales hors-sol est de minimum huit mètres (8,00 m) et de maximum seize mètres (16,00 m).

La profondeur des constructions principales en sous-sol est de maximum vingt mètres (20,00 m).

En cas de constructions accolées, la nouvelle construction ne peut pas dépasser la profondeur de la construction voisine sans l'accord écrit des voisins concernés.





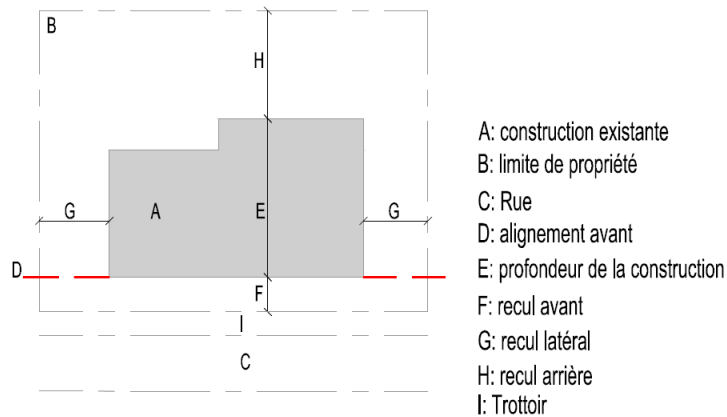
ART. 2.1.4. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) pour les maisons jumelées ou en bande ;
- minimum neuf mètres (9,00 m) pour les maisons isolées.

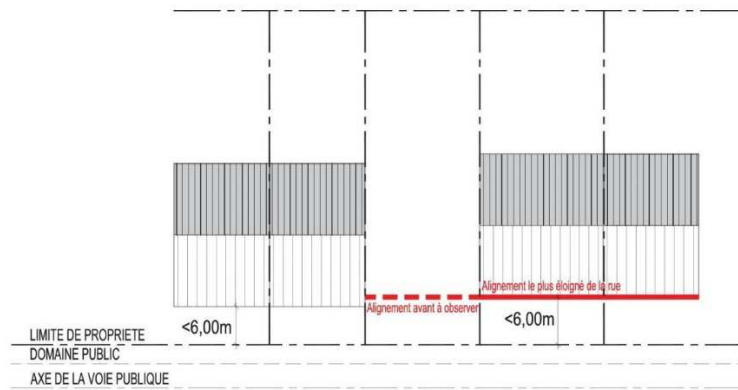
ART. 2.2. RECU DES CONSTRUCTIONS

Les reculs des constructions définies dans les articles suivants sont des reculs minimums définis pour les constructions principales. Les reculs des annexes et dépendances sont définis à l'article correspondant.



ART. 2.2.1. RECU AVANT

Le recul avant est en principe de six mètres (6,00 m) par rapport à l'alignement de la rue/voie publique sauf en cas de constructions principales accolées, où le recul avant doit respecter l'alignement de la construction adjacente la plus éloignée de la rue.



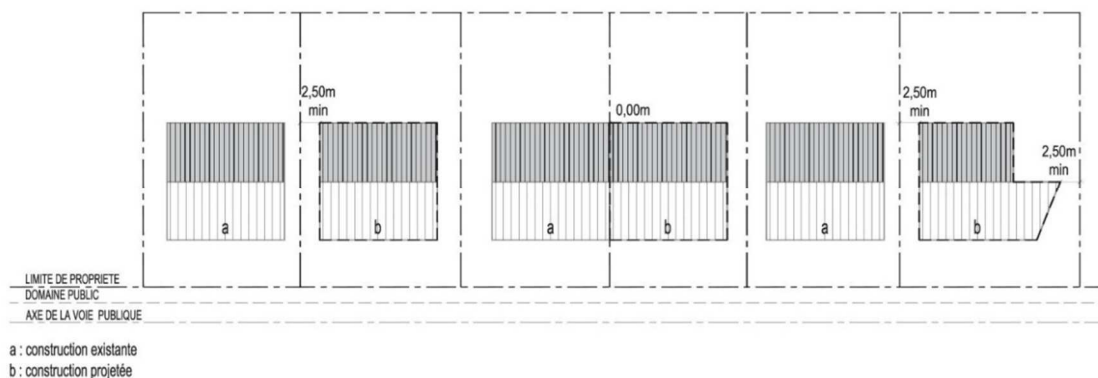
ART. 2.2.2. RECU LATÉRAL

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport à la limite de propriété.

La distance entre la limite du terrain et le point de la façade à l'endroit le plus rapproché est à prendre en compte.

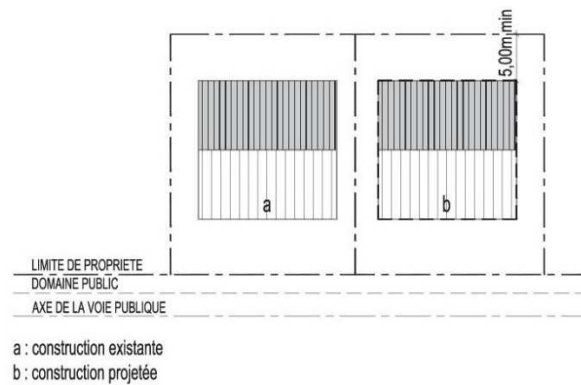
En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction peut être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m). Si le pignon de cette nouvelle construction est percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ou présente des saillies, le recul minimum de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) est de vigueur.

Les voies d'accès pour voitures et les chemins sont admis dans le recul latéral.



ART. 2.2.3. RECU ARRIÈRE

Le recul des constructions sur la limite arrière est de minimum cinq mètres (5,00 m).



Le recul des constructions en sous-sol sur la limite arrière est de minimum trois mètres (3,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain naturel.

ART. 2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 2.3.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Pour les localités de Eischen et Hobscheid, le nombre de niveaux pleins autorisé est de maximum trois. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

Pour les localités de Septfontaines, Roodt, Simmerschmelz et Greisch, le nombre de niveaux pleins autorisé est de maximum deux. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

ART. 2.3.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté des niveaux en sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles définis à l'article 2.3.1. En cas de terrain à forte déclivité mesurée à partir du niveau de la rue, ces niveaux peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation, à condition d'avoir une illumination naturelle suffisante.

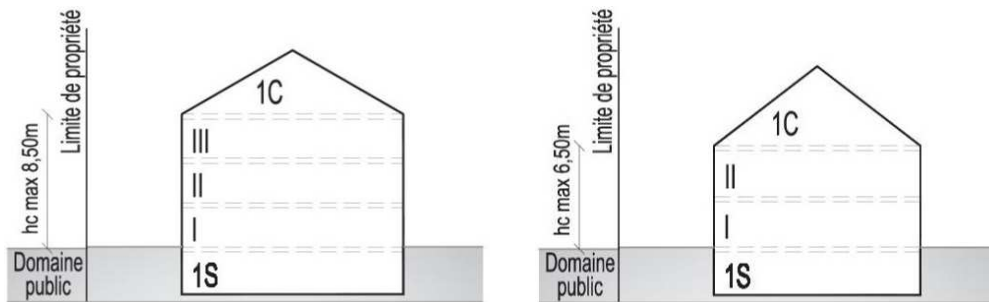
ART. 2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans l'article suivant sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.

ART. 2.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

Pour les localités de Eischen et Hobscheid, la hauteur à la corniche est de maximum huit mètres et cinquante centimètres (8,50 m). La hauteur à la corniche de la façade arrière est inférieure ou égale à celle de la façade avant.

Pour les localités de Septfontaines, Roodt, Simmerschmelz et Greisch, la hauteur à la corniche est de maximum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m). La hauteur à la corniche de la façade arrière est inférieure ou égale à celle de la façade avant.



Pour toutes les localités, entre deux constructions accolées ou distantes de moins de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs des corniches et les hauteurs des faîtes des deux constructions ne doivent pas présenter une différence de plus d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

Dans le cas de terrains à forte déclivité, une dérogation quant à la hauteur à la corniche peut être accordée par le Bourgmestre.

ART. 2.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unités de logement maximum est limité à :

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale ;
- deux unités de logement par maison bi-familiale ;
- neuf unités de logement par maison plurifamiliale pour les localités de Hobscheid et Eischen ;
- cinq unités de logement par maison plurifamiliale pour les localités de Septfontaines, Greisch, Roodt et Simmerschmelz.

ART. 3 QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

ART. 3.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 3.1.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général peuvent être implantés de manière isolée ou groupée et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 3.1.2. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est définie librement en fonction des besoins.

ART. 3.1.3. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

La profondeur de construction pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est définie librement en fonction des besoins.

ART. 3.2. RECU DES CONSTRUCTIONS

Les reculs des constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général sont définis librement en fonction des besoins.

ART. 3.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est défini librement en fonction des besoins.

ART. 3.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est définie librement en fonction des besoins des installations à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans le tissu bâti environnant.

ART. 3.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre de logements par construction pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est défini librement en fonction des besoins.



ART. 4 QUARTIER DE SPORTS ET DE LOISIRS CAMPING « QE REC C »

ART. 4.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les constructions ou aménagements peuvent être implantés de manière isolée ou groupée et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 4.2. RECU DES CONSTRUCTIONS

Le recul des constructions sur la limite avant est de minimum cinq mètres (5,00 m).

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum cinq mètres (5,00 m).

Le recul des constructions sur la limite arrière est de minimum cinq mètres (5,00 m).

ART. 4.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de maximum deux. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

ART. 4.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à la corniche des constructions est de maximum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m).

ART. 4.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

En plus des logements temporaires prévus par le PAG, un seul logement de service est autorisé pour l'exploitant du camping.



ART. 5 QUARTIER DE SPORTS ET DE LOISIRS CENTRE ÉQUESTRE « QE REC CE »

ART. 5.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les constructions ou aménagements peuvent être implantés de manière isolée ou groupée et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 5.2. RECUL DES CONSTRUCTIONS

Les reculs des constructions doivent respecter au minimum une fois la hauteur des constructions.

ART. 5.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de maximum deux. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

ART. 5.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie en fonction des besoins, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions dans le tissu bâti et naturel environnant.

ART. 5.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Un seul logement de service est autorisé pour l'exploitant du complexe.



ART. 6 QUARTIER SPÉCIAL STATION ESSENCE « QE SPEC SE »

ART. 6.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Sont autorisés les constructions ou aménagements réservés aux activités des stations-essence.

Les constructions ou aménagements peuvent être implantés de manière isolée ou groupée et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 6.2. RECU DES CONSTRUCTIONS

Le recul des constructions sur la limite avant est défini en fonction des besoins.

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Le recul des constructions sur la limite arrière est de minimum cinq mètres (5,00 m).

ART. 6.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à la corniche des constructions est de maximum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m).

ART. 6.4. TOITURES

Les toitures à deux versants et les toitures plates sont autorisées.

ART. 6.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Un seul logement de service est autorisé pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.



ART. 7 QUARTIER DE JARDINS FAMILIAUX « QE JAR »

ART. 7.1. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Sont autorisés des aménagements et des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Un seul abri de jardin par lot ou parcelle est autorisé, dont les caractéristiques respectent les prescriptions de l'article Art. 14.4.

ART. 7.2. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Les logements sont interdits.



ART. 8 TABLEAU SYNOPTIQUE

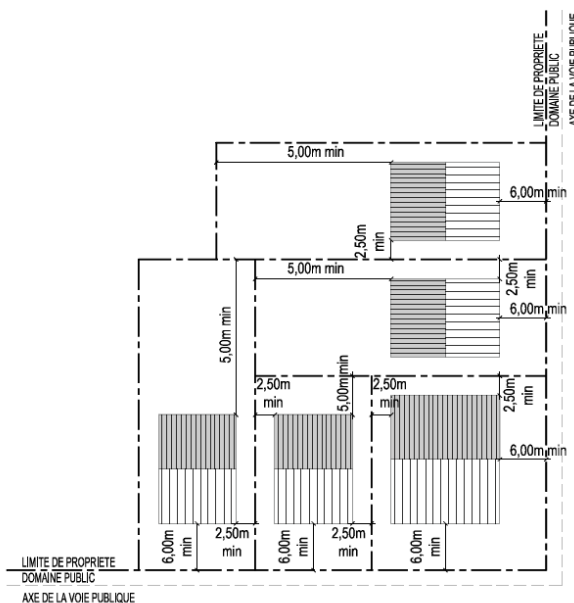
		QE HAB-1	QE MIX-v	QE BEP	QE REC C	QE REC CE	QE SPEC SE	QE JAR
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de max. 3 unités de logement Maison bi-familiale isolée Maison plurifamiliale isolée	Maisons unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande	Constructions isolées ou groupées	Constructions isolées ou groupées	Constructions isolées ou groupées	Constructions isolées ou groupées	1 abri de jardin par lot ou parcelle
	Bande de construction	Max. 33,00 m	Max. 33,00 m	Définie en fonction des besoins	-	-	-	-
	Profondeur de construction	Min. 8,00 m et max. 16,00 m hors-sol Max. 20,00 m sous-sol	Min. 8,00 m et max. 16,00 m hors-sol Max. 20,00 m sous-sol	Définie en fonction des besoins	-	-	-	-
	Largeur de construction	Min. 7,00 m pour maisons jumelées ou en bande Min. 9,00 m pour maisons isolées	Min. 7,00 m pour maisons jumelées ou en bande Min. 9,00 m pour maison isolées	Définie en fonction des besoins	-	-	-	-
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	En principe 6,00 m Alignement de la construction adjacente la plus éloignée	En principe 6,00 m Alignement de la construction adjacente la plus éloignée	Défini en fonction des besoins	Min. 5,00 m	Au moins une fois la hauteur des constructions	Définis en fonction des besoins	-
	Latéral	Min. 2,50 m ou 0 m si construction existante sur la limite	Min. 2,50 m ou 0 m si construction existante sur la limite	Défini en fonction des besoins	Min. 5,00 m	Au moins une fois la hauteur des constructions	Min. 2,50 m	-
	Arrière	Min. 5,00 m	Min. 5,00 m	Défini en fonction des besoins	Min. 5,00 m	Au moins une fois la hauteur des constructions	Min. 5,00 m	-
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max. 2 niveaux pleins	Eischen / Hobscheid : max. 3 niveaux pleins Septfontaines / Roodt / Simmerschmeltz / Greisch : max. 2 niveaux pleins	Définis en fonction des besoins	Max. 2 niveaux pleins	Max. 2 niveaux pleins	-	-
	Niveaux combles	Max. 1 niveau dans les combles	Max. 1 niveau dans les combles	Définis en fonction des besoins	Max. 1 niveau dans les combles	Max. 1 niveau dans les combles	-	-
	Niveaux en sous-sol	Définis librement en fonction des besoins	Définis librement en fonction des besoins	Définis en fonction des besoins	-	-	-	-
Hauteur des constructions	Corniche	Max. 6,50 m	Eischen / Hobscheid : max. 8,50 m Septfontaines / Roodt / Simmerschmeltz / Greisch : max. 6,50 m	Définie en fonction des besoins	Max. 6,50 m	Définie en fonction des besoins	Max. 6,50 m	Max. 2,50 m
Nombre d'unités de logement par construction		Max. 1 (+1 logement intégré) par maison unifamiliale Max. 2 par maison bi-familiale Max. 3 par groupement de maisons en bande Max. 4 par maison plurifamiliale	Max. 1 (+1 logement intégré) par maison unifamiliale Max. 2 par maison bi-familiale Eischen / Hobscheid : max. 9 par maison plurifamiliale Septfontaines / Roodt / Simmerschmeltz / Greisch : max. 5 par maison plurifamiliale	Défini en fonction des besoins	Max. 1 logement de service	Max. 1 logement de service	Max. 1 logement de service	Les logements sont interdits

CHAPITRE 3. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 9 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ART. 9.1. CONSTRUCTIONS AUX ANGLES DE RUE

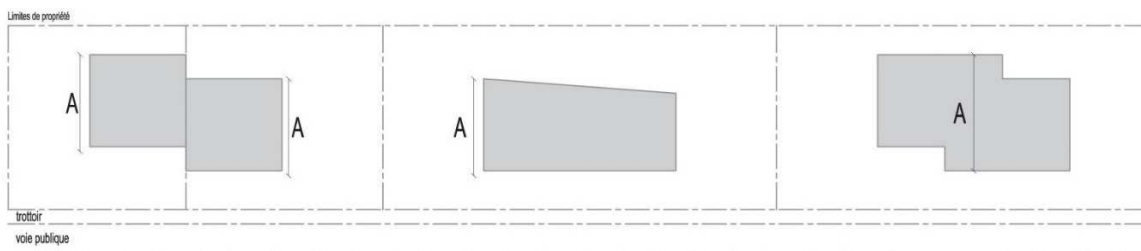
Les constructions érigées aux angles de rue doivent en principe observer un recul avant de six mètres (6,00 m) vis-à-vis de toutes les voies publiques attenantes.



Pour ces constructions, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, ou autre aménagement similaire, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

ART. 9.2. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION

Pour toute construction, la profondeur la plus importante est déterminante. Ceci est notamment le cas lorsque les façades avant et arrière d'une construction ne sont pas parallèles ou lorsque la construction est composée de différents volumes accolés.

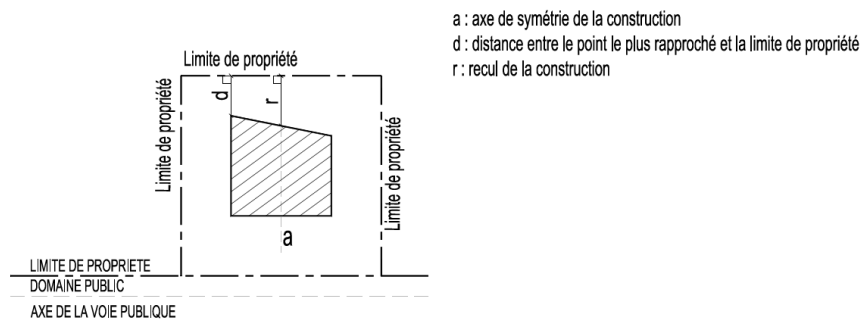


A: profondeur de construction



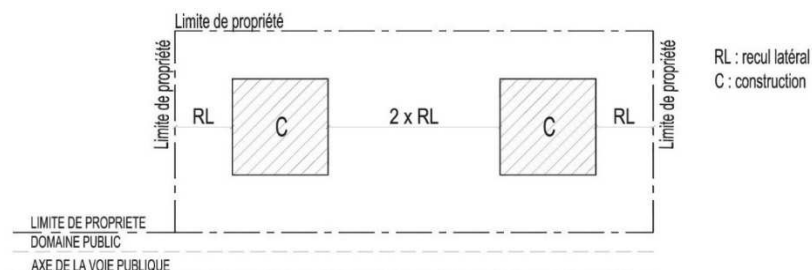
ART. 9.3. FAÇADE OBLIQUE

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le reçu arrière est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le reçu des constructions ne peut pas être inférieur à trois mètres (3,00 m).



ART. 9.4. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions principales non accolées, sises sur une même parcelle, est de minimum cinq mètres (5,00 m). La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



ART. 9.5. ÉLÉMENTS EN SAILLIE ET LOGGIAS

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-corps, avant-toits, corniches, balcons, auvents, enseignes publicitaires, éclairages. Elles ne peuvent dépasser sur le domaine public. Elles sont autorisées sous les conditions suivantes :

- les corniches et les auvents peuvent avoir une saillie de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) sur l'alignement de façade ;
- les balcons peuvent avoir une saillie de maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m) par rapport à l'alignement de la façade en respectant le reçu latéral. La longueur cumulée des balcons ne peut pas dépasser un tiers de la largeur totale de la façade par étage ;
- les autres saillies ont une profondeur de maximum cinquante centimètres (50 cm) par rapport à la façade. Elles peuvent, dans le respect du reçu latéral, couvrir au maximum un tiers (1/3) de la surface de la façade de référence.

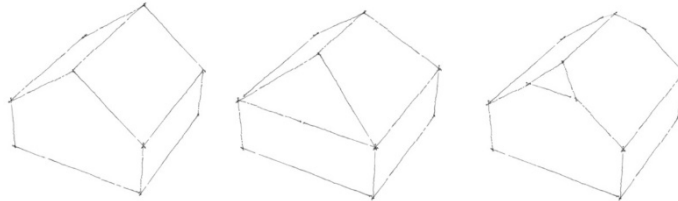


Les loggias peuvent couvrir au maximum un tiers (1/3) de la surface de la façade de référence.

ART. 10 TOITURE

ART. 10.1. FORME DE LA TOITURE

Seules les formes de toitures traditionnelles de la région comme les toitures à deux versants, à croupe et à petite croupe sont autorisées.



Dans les localités de Hobscheid et Eischen, les toitures à versants ont une pente de minimum trente degrés (30°). Dans les localités de Septfontaines, Roodt, Simmerschmelz et Greisch, elles ont une pente de minimum quatorze degrés (14°).

Les toitures plates sont interdites sur l'ensemble du territoire communal, sauf pour les extensions des constructions principales, corps avancés et dépendances.

ART. 10.2. OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures autorisées dans la toiture sont les lucarnes (en saillie sur la pente de la toiture), les châssis de toit de type Velux (compris dans le plan de la toiture), les mansardes et les terrasses dans le gabarit de la toiture.

A l'exception des châssis de toit, l'ensemble des ouvertures de toitures ne peut pas dépasser un tiers de la largeur totale de la façade.

ART. 11 SUPERSTRUCTURES DES CONSTRUCTIONS

Toute superstructure est interdite à l'exception des souches de cheminées et de ventilation, les équipements de conditionnements d'air et d'approvisionnement d'eau.

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur ne sont pas autorisés dans la marge de reçu avant. Ces équipements ne doivent pas causer de nuisances sonores et/ou olfactives pour le voisinage.

Ils peuvent être accolés à la façade et/ou dans le reçu latéral ainsi que le reçu arrière.

ART. 12 EQUIPEMENTS PONCTUELS ET SURFACIQUES

ART. 12.1. ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer sur la façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un seul dispositif d'antennes et récepteurs paraboliques par construction est autorisé.

ART. 12.2. PANNEAUX SOLAIRES

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

Les panneaux solaires peuvent être installés sur toutes les façades, à l'exception de la façade donnant sur le domaine public.

ART. 13 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 13.1. GÉNÉRALITÉS

Si des constructions incorporées dans un ensemble de constructions en bande sont démolies pour être remplacées par de nouvelles constructions, celles-ci doivent être adossées aux constructions voisines. En plus, afin que les constructions existantes et les nouvelles constructions forment un ensemble harmonieux du point de vue architectural, elles doivent s'adapter aux constructions existantes pour les critères suivants :

- la hauteur à la corniche ;
- la pente de la toiture ;
- le jeu entre les pleins et les vides ;
- la structure de façade.

ART. 13.2. COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

Pour les façades, les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont à utiliser, notamment le crépi à l'ancienne.

Les couleurs criardes sont interdites.



L'utilisation du bois pour les façades est admise pour les éléments de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaires. Les surfaces visibles en bois représentent maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de l'ensemble des surfaces des façades.

ART. 13.3. MATÉRIAUX DE TOITURE

Pour les localités de Eischen, Hobscheid, Roodt et Greisch, les toitures peuvent être recouvertes de zinc prépatiné gris, d'ardoises grises ou d'un matériau qui imite la forme, la texture et la couleur.

Pour les localités de Septfontaines et Simmerschmelz, les toitures peuvent être recouvertes d'ardoises grises ou d'un matériau qui imite la forme, la texture et la couleur.

ART. 14 DÉPENDANCES

ART. 14.1. GÉNÉRALITÉS

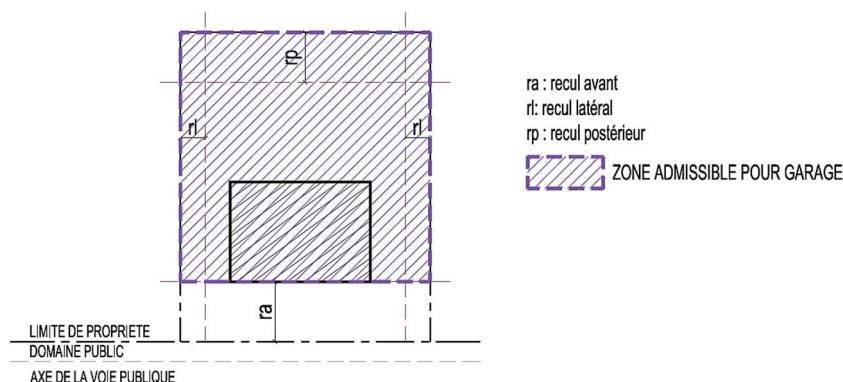
Les toitures des dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates, à un ou à deux versants.

ART. 14.2. GARAGES

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. Les garages peuvent être groupés ou isolés.

La construction de garages est admise dans les reculés latéraux et arrière. Les garages sont interdits dans le recul avant.

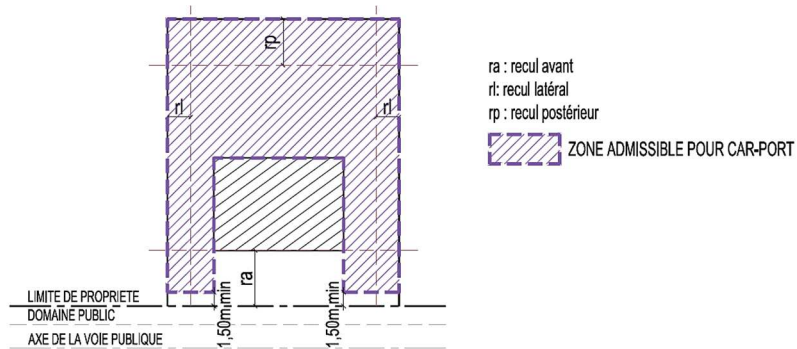
Si le garage est implanté dans les reculés latéraux ou arrière, la hauteur totale autorisée est de maximum trois mètres (3,00 m), mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. Il est réservé à l'usage exclusif des habitants de la propriété sur laquelle il est implanté.



ART. 14.3. CAR-PORTS

Les car-ports sont autorisés dans tous les reculs en respectant un recul de minimum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport à la voie publique.

La hauteur totale est de maximum trois mètres (3,00 m), mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.



ART. 14.4. ABRIS DE JARDIN, SERRES, REMISES OU CONSTRUCTIONS SIMILAIRES

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'une construction par parcelle.

Les abris, serres, remises ou constructions similaires sont autorisés dans les reculs latéraux et arrière des parcelles. Ils peuvent être implantés de manière isolée ou accolée.

Leur surface d'emprise au sol est de maximum quinze mètres carrés (15 m²).

La hauteur à la corniche est de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain naturel avec la faculté d'aménager une toiture d'une hauteur maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

ART. 14.5. DÉPENDANCE AGRICOLE

Les reculs à respecter pour les dépendances agricoles, ainsi que les distances à observer entre les constructions sont ceux définis aux chapitres 2 et 3 pour le PAP QE applicable, et en fonction de la zone.

La hauteur à la corniche de ces constructions est de maximum trois mètres (3,00 m).

La surface d'emprise au sol est de maximum cent mètres carrés (100 m²).

ART. 14.6. PISCINE ENTERRÉE OU SEMI-ENTERRÉE

La construction d'une piscine enterrée ou semi-enterrée est autorisée en limitant au maximum les déblais et/ou remblais.



Un recul latéral de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) est à respecter et un recul arrière de minimum cinq mètres (5,00 m) est à respecter.

La piscine ne peut pas être implantée devant la façade avant.

ART. 15 CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS

A l'exception des cas spécifiés ci-après, toute construction destinée à augmenter la surface construite brute de la construction principale, comme par exemple les vérandas, les annexes, les jardins d'hiver et les extensions, doit respecter les mêmes prescriptions que pour la construction principale.

Les toitures plates sont autorisées exceptionnellement pour ce type de construction.

Sans préjudice des reculs latéraux et arrière, ainsi que des distances à observer entre les constructions définis aux chapitres 2 et 3, les constructions annexes et extensions sur un seul étage peuvent dépasser de quatre mètres (4,00 m) la profondeur de construction définie aux chapitres 2 et 3 pour les constructions principales.

ART. 16 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ART. 16.1. PARCELLES EN ZONE INONDABLE

Toute construction ou tout aménagement se trouvant en zone inondable doit faire l'objet d'une autorisation auprès du Ministère de l'Environnement (Administration de la Gestion de l'Eau) au titre de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

ART. 16.2. PARCELLES AU BORD D'UN COURS D'EAU

Toute construction à moins de vingt mètres (20,00 m) des berges d'un cours d'eau doit faire l'objet d'une autorisation du Ministère de l'Environnement, respectant les conditions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

ART. 16.3. PARCELLES EN BORD DE LA ZONE FORESTIÈRE ET DE LA ZONE NATURA 2000

Toute construction à moins de quinze mètres (15,00) m de la zone forestière et de la zone Natura 2000 doit faire objet d'une autorisation auprès du Ministère de l'Environnement, respectant les conditions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



ART. 17 DÉROGATIONS

Pour des raisons d'utilité publique, urbanistique, architecturale, patrimoniale, technique, de mise en sécurité, le Bourgmestre peut autoriser ou imposer une dérogation aux prescriptions du présent règlement (comme par exemple les reculs des constructions, hauteurs à la corniche, etc.).



CHAPITRE 4. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LE QUARTIER SPÉCIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

ART. 18 RÈGLES GÉNÉRALES

Les règles du présent chapitre s'ajoutent aux règles définies aux chapitres 2 et 3 du présent règlement. En cas de contradiction, les règles du présent chapitre priment.

Le quartier spécifique « environnement construit » englobe un ensemble de l'architecture rurale dont il convient de rechercher la protection, la rénovation et la réhabilitation tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires libres qui y sont situés.

Toute démolition, nouvelle construction, reconstruction, transformation ou rénovation de constructions existantes ainsi que toute mesure ayant pour suite une transformation de la végétation y sont interdits ou subordonnés à l'agrément d'un plan d'aménagement de détail définissant l'implantation et le volume des constructions, leur aspect, les matériaux à employer ainsi que le cas échéant les nouvelles plantations à effectuer.

Les travaux à réaliser sur les constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux immeubles dans le quartier spécifique « environnement construit » doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti traditionnel existant. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux des constructions sont les éléments caractéristiques tels que :

- le parcellaire ;
- l'implantation des constructions ;
- le gabarit des constructions ;
- le rythme des façades ;
- les matériaux et teintes traditionnels de la région.

L'implantation de nouvelles constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant, notamment des constructions en place, qui constituent le tissu existant du quartier spécifique « environnement construit ». Pour des raisons urbanistiques, techniques et de sécurité, des reculs pourront être imposés.

ART. 19 FAÇADE

ART. 19.1. AGENCEMENT DE LA FAÇADE

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales doivent s'intégrer harmonieusement dans le quartier spécifique « environnement construit ».

Lors d'un changement d'affectation, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.



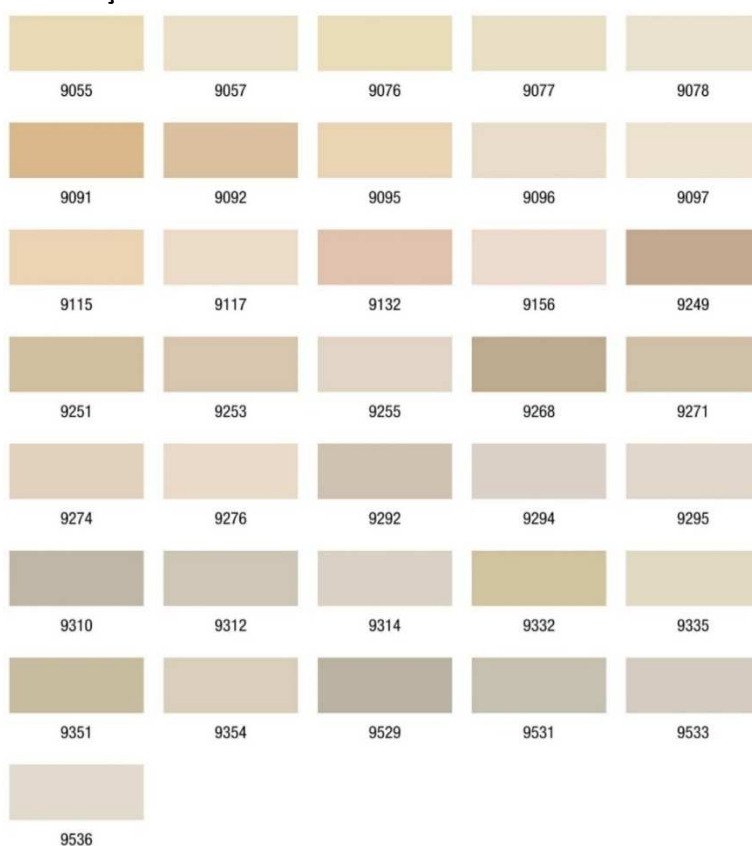
ART. 19.2. COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Des revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur criarde sont exclus.

Par façade, l'utilisation d'un seul autre matériau présentant une teinte et/ou une structure différente de l'enduit minéral principal n'est admise que pour couvrir au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface visible.

Pour la localité de Septfontaines, les façades sont à réaliser en enduit minéral dont la teinte est à choisir dans le nuancier ci-après.

Figure 1 : nuancier pour les façades et corniches en référence NCS



Source : Luxplan SA (basé sur les indications du Service des Sites et Monuments Nationaux), 2019

ART. 20 TOITURE

ART. 20.1. PENTE, FORME ET ORIENTATION DE LA TOITURE ET SAILLIE

La toiture principale doit être à au moins deux versants et en principe à tailles égales.

La corniche peut avoir une saillie de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) sur l'alignement de façade. Sur le mur pignon, la saillie de toit est de maximum vingt centimètres (20 cm).

Une annexe accolée peut avoir une toiture plate ou à pente unique.



ART. 20.2. OUVERTURES DANS LA TOITURE

L'implantation des nouvelles ouvertures dans la toiture doit être en harmonie avec l'ensemble des ouvertures existantes.

Les châssis de toit de type Velux sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

ART. 20.3. MATÉRIAUX EN TOITURE

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte foncée et doivent être non brillantes.

ART. 21 PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux doivent être de tonalité monochrome noire, soit sans cadre, soit avec des cadres de teinte foncée. Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

ART. 22 AVIS PRÉALABLE

Pour tout projet de travaux, ainsi que pour toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique concernant des constructions situées dans le quartier spécifique « environnement construit », le Bourgmestre peut, avant toute autorisation, demander l'avis d'experts en la matière.



CHAPITRE 5. RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS À PRÉSERVER OU À CONSERVER

ART. 23 ALIGNEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

Les constructions dont l'alignement est à préserver ne peuvent changer leur alignement lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits. Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant cet alignement, de maximum 10 cm, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

ART. 24 CONSTRUCTION ET PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

ART. 24.1. CONSTRUCTION À CONSERVER

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

Des modifications ou extensions sont autorisées pour autant qu'elles ne touchent pas le caractère, l'authenticité et l'aspect architectural de l'édifice existant.

L'ajout de constructions annexes à la construction protégée est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que:

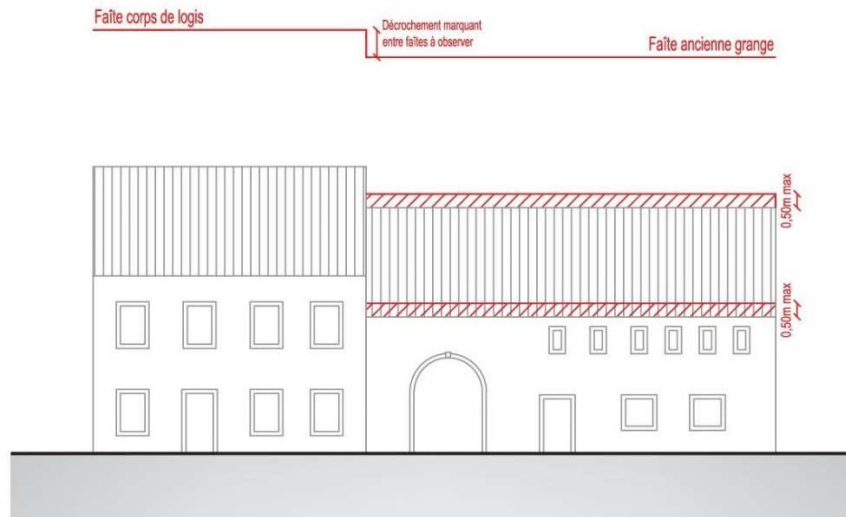
- ces constructions annexes soient accolées à ladite construction ;
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement ;
- elles soient subordonnées à la construction principale ;
- elles soient en harmonie avec la construction à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements tels que vérandas ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Dans le cas d'un changement d'affectation d'une ancienne grange frappée d'une construction à conserver, la hauteur à la corniche peut être augmentée de façon exceptionnelle sous les conditions suivantes :

- le décalage en hauteur entre le faîte du corps de logis et le faîte de la grange doit rester présent ;
- le rehaussement ne doit pas excéder cinquante centimètres (50 cm) et doit se traduire par un langage architectural contemporain de qualité.





Pour les constructions marquées comme bâtiment à protéger et figurant ci-après, la protection se limite à la façade :

- 2, rue de l'Église à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;
- 12, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (maison d'habitation avec sa grange) ;
- 13, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;
- 16, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (seulement la maison d'habitation) ;
- 2, rue St. Donat à Hobscheid ;
- 1, rue Tresch à Hobscheid ;
- 3, rue Tresch à Hobscheid ;
- 5, rue Tresch à Hobscheid ;
- 7, rue Tresch à Hobscheid.

La façade d'une construction existante à préserver doit être respectée et conservée lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation de la construction existante ou de reconstruction des autres parties de la construction en question.

ART. 24.2. PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

Le petit patrimoine à conserver, telles que les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les monuments commémoratifs et autres, est à maintenir sur les lieux. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

ART. 25 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante marquée comme gabarit à préserver, le gabarit et l'implantation sont à conserver.

Des saillies et des retraits par rapport aux façades principales sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (50 cm), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres et quarante centimètres (2,40 m), les hauteurs à la corniche pourront être augmentées de maximum cinquante centimètres (50 cm) de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction existante ;
- sans dépasser les hauteurs à la corniche définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que les constructions annexes soient accolées à ladite construction.

Pour des raisons techniques et/ou de fonctionnalité dûment motivées, une marge maximale de cinquante centimètres (50 cm) par rapport au gabarit existant peut être autorisée.

La demande d'autorisation de bâtir est à accompagner, en plus, d'un levé de l'intérieur de la construction existante.

ART. 26 AVIS PRÉALABLE

Tout projet de travaux, ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique concernant des éléments à préserver ou à conserver, sont soumis à l'autorisation du Bourgmestre qui peut, avant toute autorisation, demander l'avis d'experts en la matière.

CHAPITRE 6. DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP QE

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

- 1) Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe 1).
- 2) Terminologie du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier nouveau quartier (Annexe 2).

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

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Annexe

On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes et destinée à augmenter la surface construite brute de la construction principale existante.

Auvent

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

Avant-corps

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



Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Dépendance agricole

La dépendance agricole ne peut être destinée au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle à l'exception des activités servant à des fins agricoles.



Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Extension

On entend par extension l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.¹

Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre les plans extérieurs 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 au faîte 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.

¹ Définition établie à partir de l'article intitulé *Quelle est la définition juridique de l'extension mesurée d'une construction ?* paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014.



Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

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

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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



Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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

Parcelle

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



Profondeur de construction

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

Recul

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

Surface construite brute

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les

constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

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

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Terrasse

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

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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

