



**Commune de Frisange**

# **PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « quartiers existants »**

## **Partie écrite**

*Modifiée ponctuellement  
Version coordonnée du 21 mars 2024*

Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation : 18 septembre 2019

Avis de la Cellule d'évaluation : 29 avril 2020

Vote du Conseil communal : 6 janvier 2021

Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions : 1 septembre 2021

**+ Modification ponctuelle « Dépendances », approbation ministérielle 21 mars 2024 (Réf. 18712/PA7/32C)**

**+ Modification ponctuelle « Toitures », approbation ministérielle 21 mars 2024 (Réf. 18712/PA8/32C)**





# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1. QUARTIER D'HABITATION 1 « QE HAB-1 »	5
ARTICLE 2. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V1 »	8
ARTICLE 3. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V2 INDUSTRIEL »	11
ARTICLE 4. QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V3 PENETRANTE »	15
ARTICLE 5. QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »	19
ARTICLE 6. QUARTIER DE SPORTS ET DE LOISIRS « QE REC »	21
<b>TITRE 2 – REGLES COMMUNES</b>	<b>25</b>
ARTICLE 7 – EMBLEMES DE STATIONNEMENT	25
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS EN DEUXIEME POSITION	25
ARTICLE 10 – DEPENDANCES	25
ARTICLE 11 – CONSTRUCTIONS DESTINEES A UNE ACTIVITE PROFESSIONNELLE (HORS CONSTRUCTIONS PRINCIPALES)	26
ARTICLE 12 – PISCINES ET PIECES D'EAU	26
ARTICLE 13 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT	26
ARTICLE 14 – COMBLES ET ETAGES EN RETRAIT	26
ARTICLE 15 – TOITURES	27
ARTICLE 16 – REMBLAIS ET DEBLAIS, MURS DE SOUTÈNEMENT	28
ARTICLE 17 – TERRAINS EN PENTE	29
ARTICLE 18 – AUTORISATION DE LOTISSEMENT	29
ARTICLE 19 – DROIT ACQUIS	29
ARTICLE 20 – DEROGATIONS	29
<b>TITRE 3 – DEFINITIONS</b>	<b>31</b>



# Introduction

## Dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE) est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) ;
- du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le PAP-QE fixe les prescriptions urbanistiques qui réglementent la construction dans les zones urbanisées des trois localités de la commune : Frisange, Aspelt et Hellange.

## Contenu du PAP « quartiers existants »

Le PAP-QE de la commune de Frisange est composé :

- de la présente **partie écrite**, qui détaille les **règles par quartier** (titre 1) et les **règles communes** applicables à l'ensemble des quartiers (titre 2) - les schémas explicatifs ainsi que le tableau « Résumé des règles par quartier » figurent uniquement à titre indicatif ;

Le PAP-QE est accompagné de trois plans de localisation, délimitant chaque quartier : plan n°1 – localité de Frisange et plan n°2 localité de Aspelt et plan n°3 localité de Hellange.

## Champ d'application

Les dispositions du présent PAP-QE s'appliquent à toute réalisation, transformation ou changement du mode d'affectation d'une construction.

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



# TITRE 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

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

### Article 1.1. Recul des constructions

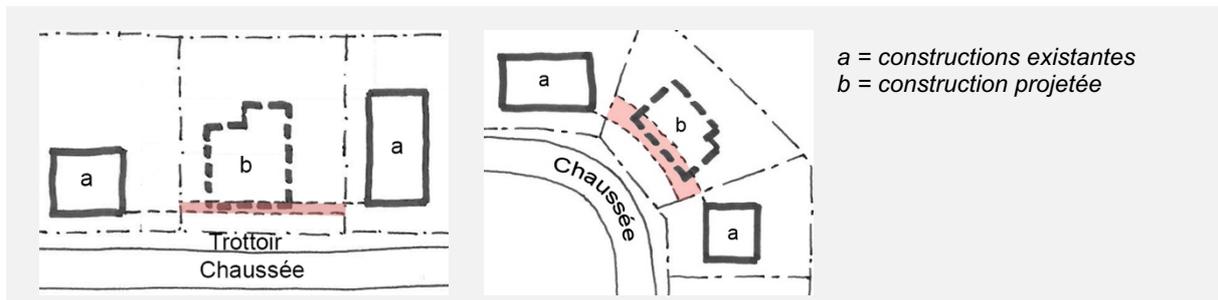
#### Article 1.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (avant-corps non-considérés), ; si la bande d'alignement se situe au-delà de six mètres, un recul avant de six mètres est admis ;
- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et par le recul de quatre mètres (avant-corps non-considérés), dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie ;
- en respectant un recul minimum avant de quatre mètres, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

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

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.



#### Article 1.1.2. Recul latéral

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

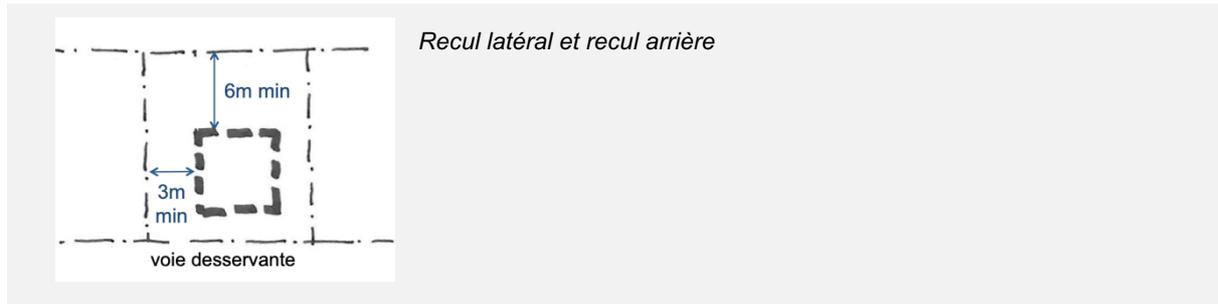
L'implantation en limite de parcelle est-:

- obligatoire dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ou
- admise dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées parallèlement.

#### Article 1.1.3. Recul arrière

Le recul arrière minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres.



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

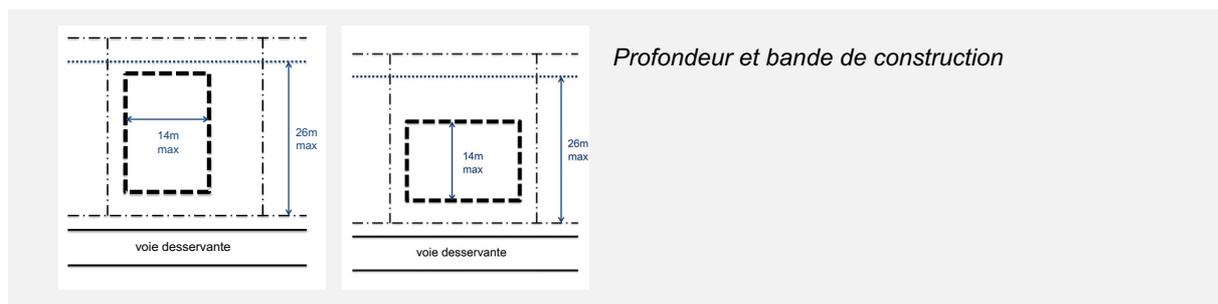
### Article 1.2.1. Type des constructions

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les constructions en deuxième position sont interdites.

### Article 1.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quatorze mètres pour les niveaux hors sol.



### Article 1.2.3. Bande de construction

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de vingt-six mètres au maximum.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.

### Article 1.2.4. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions situées en sous-sol :

- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors sol;
- doivent respecter des reculs latéraux d'au moins trois mètres, sauf si la façade latérale de la construction hors-sol est implantée en limite ;
- doivent respecter la bande de construction et respecter le recul arrière des constructions principales.

## Article 1.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes est de :

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

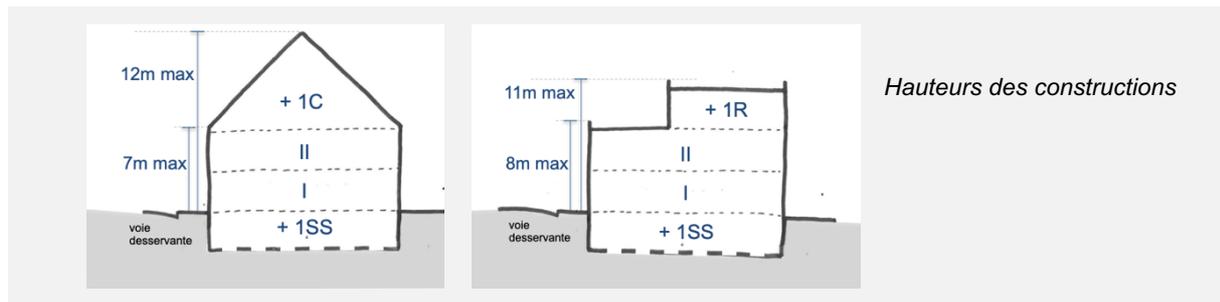


Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 14 de la présente partie écrite.

#### Article 1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est :

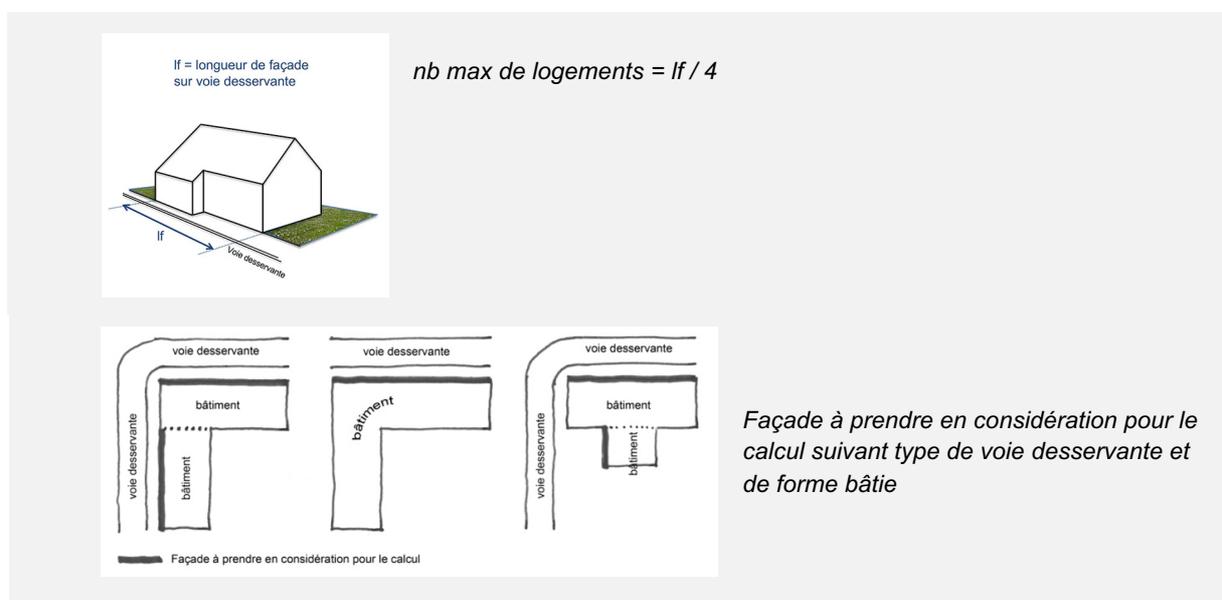
- de sept mètres à la corniche ;
- de douze mètres au faîtage ;
- de huit mètres à l'acrotère bas et onze mètres à l'acrotère haut, sur étage en retrait, garde-corps non compris.



#### Article 1.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements est limité à 1 logement par 4 mètres linéaires de façade sur voie publique desservante. Une seule façade par bâtiment est à prendre en considération pour le calcul. Ce nombre d'unités de logements est à arrondir à l'entier inférieur sans dépasser 2 logements par bâtiment.

Les éléments protégés (Art. 15.2 Constructions à conserver et Art. 15.3 Gabarits d'une construction existante à préserver de la partie écrite du PAG) ne sont pas soumis à la limitation à 2 logements mais restent soumis au calcul suivant longueur de façade sur voie desservante. En cas de construction existante protégée uniquement desservie par une voie privée, la façade sur celle-ci est prise en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement.





## **Article 2. Quartier mixte villageois « QE MIX-v1 »**

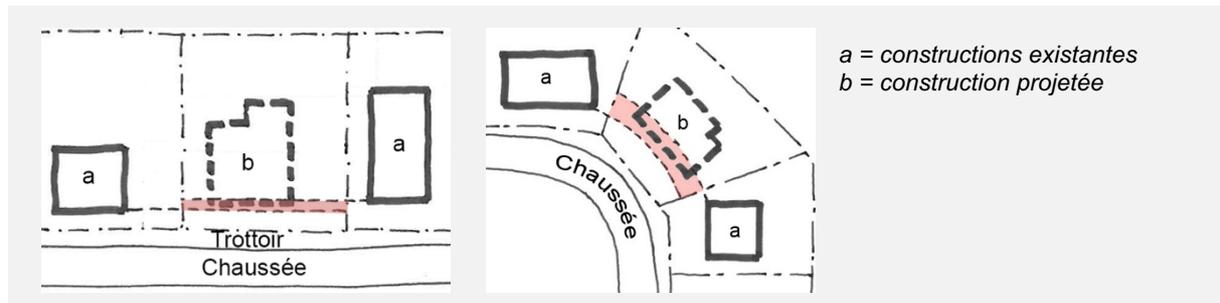
### **Article 2.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 2.1.1. Recul avant**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (avant-corps non-considerés),
- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et par le recul de trois mètres (avant-corps non-considerés), dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie ;
- en respectant un recul minimum avant de trois mètres, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul avant que la construction existante démolie.



#### **Article 2.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

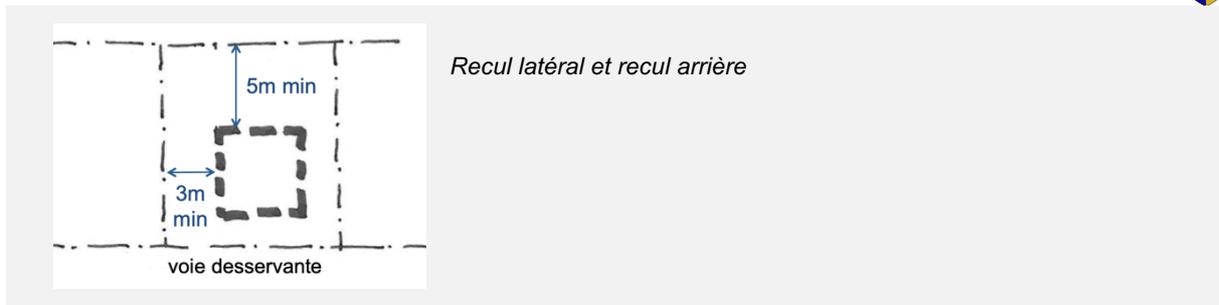
L'implantation en limite de parcelle est :

- obligatoire dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ou
- admise dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées parallèlement.

#### **Article 2.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de cinq mètres.



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

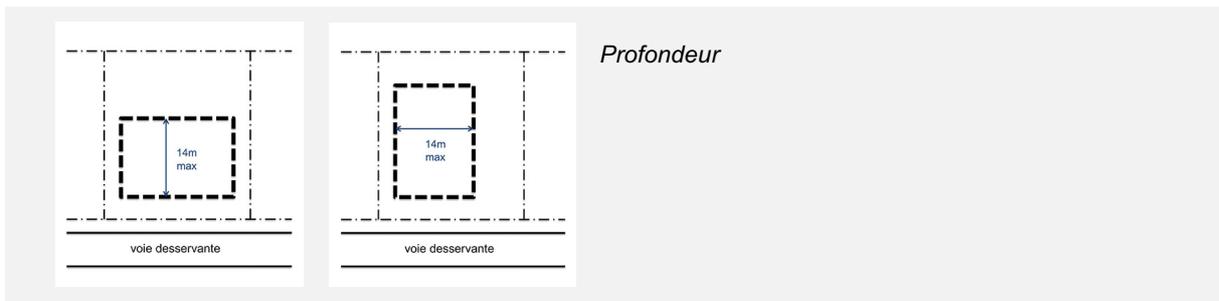
### Article 2.2.1. Type des constructions

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les constructions en deuxième position sont interdites.

### Article 2.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quatorze mètres pour les niveaux hors sol.



### Article 2.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions situées en sous-sol :

- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors sol;
- doivent respecter des reculs latéraux d'au moins trois mètres, sauf si la façade latérale de la construction hors-sol est implantée en limite ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

## Article 2.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes est de :

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

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 14 de la présente partie écrite.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

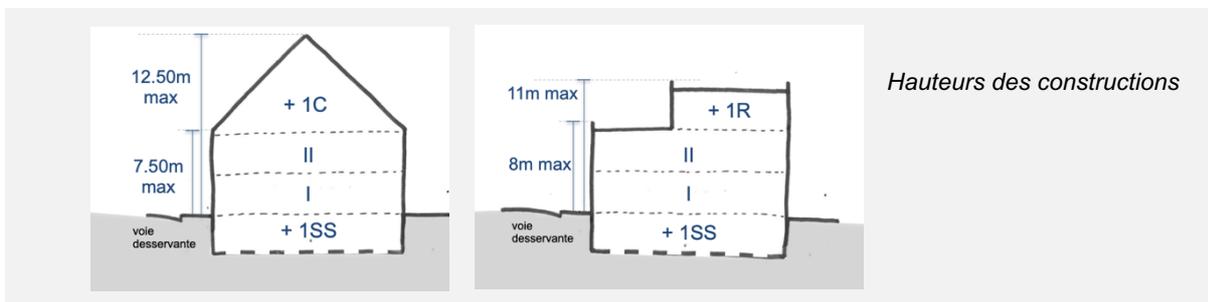
## Article 2.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est :

- de sept mètres cinquante à la corniche ;



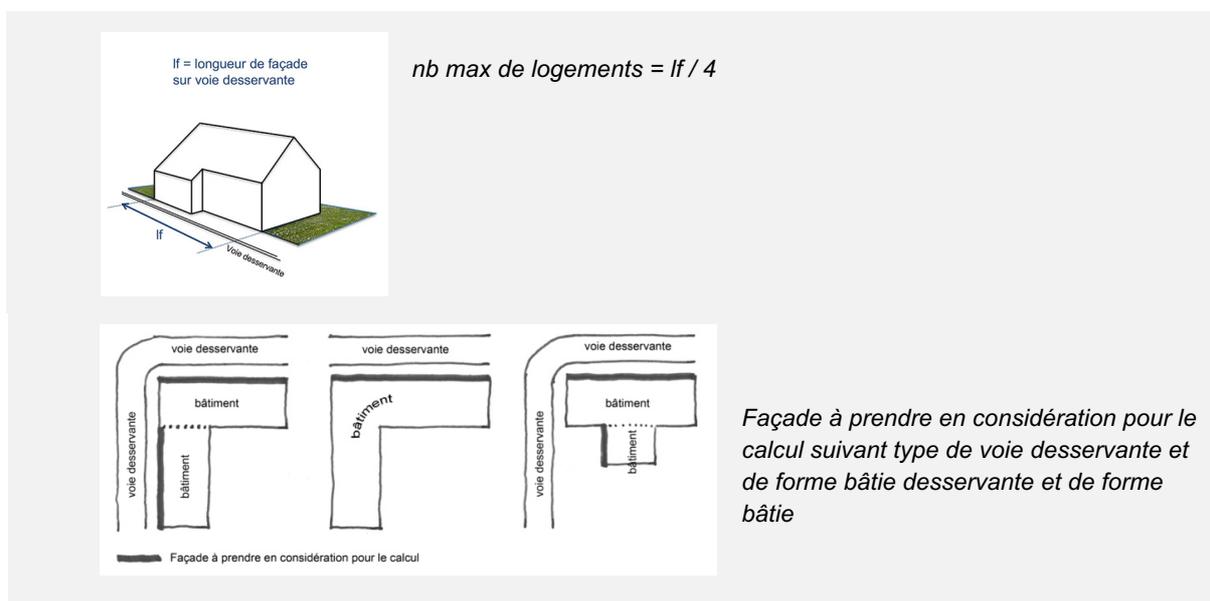
- de douze mètres cinquante au faîtage ;
- de huit mètres à l'acrotère bas et onze mètres à l'acrotère haut, sur étage en retrait, garde corps non compris.



### Article 2.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements est limité à 1 logement par 4 mètres linéaires de façade sur voie publique desservante. Une seule façade par bâtiment est à prendre en considération pour le calcul. Ce nombre d'unités de logements est à arrondir à l'entier inférieur sans dépasser 6 logements par bâtiment.

Les éléments protégés (Art. 15.2 Constructions à conserver et Art. 15.3 Gabarits d'une construction existante à préserver de la partie écrite du PAG) ne sont pas soumis à la limitation à 6 logements mais restent soumis au calcul suivant longueur de façade sur voie desservante. En cas de construction existante protégée uniquement desservie par une voie privée, la façade sur celle-ci est prise en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement.





## **Article 3. Quartier mixte villageois « QE MIX-v2 Industriel »**

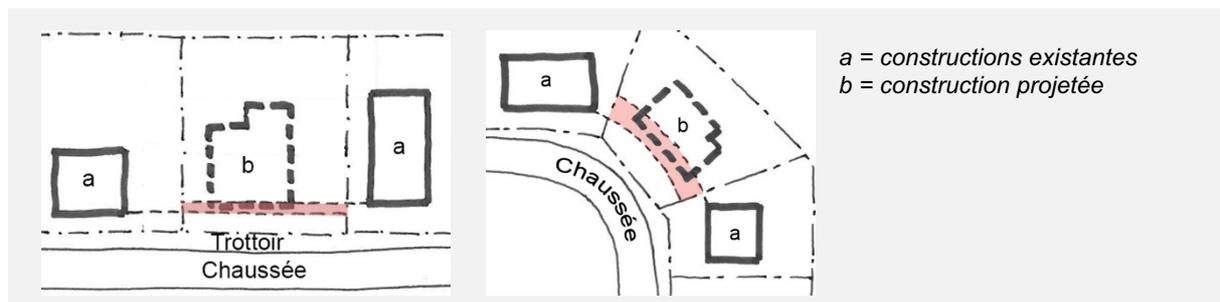
### **Article 3.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 3.1.1. Recul avant**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (avant-corps non- considérés),
- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et par le recul de trois mètres (avant-corps non- considérés), dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie ;
- en respectant un recul minimum avant de trois mètres, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;
- en respectant un recul minimum avant de six mètres pour les constructions en deuxième position.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul avant que la construction existante démolie.



#### **Article 3.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.
- de six mètres pour les constructions en deuxième position.

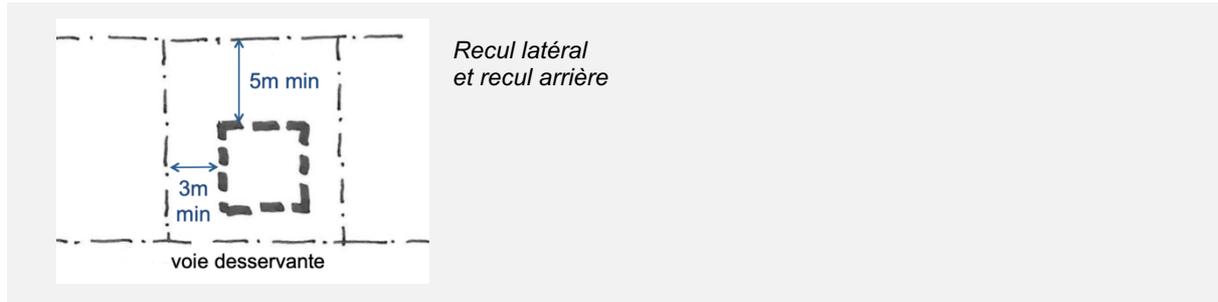
L'implantation en limite de parcelle est-:

- obligatoire dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ou
- admise dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées parallèlement.

#### **Article 3.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de cinq mètres.
- de six mètres pour les constructions en deuxième position.



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

### Article 3.2.1. Type des constructions

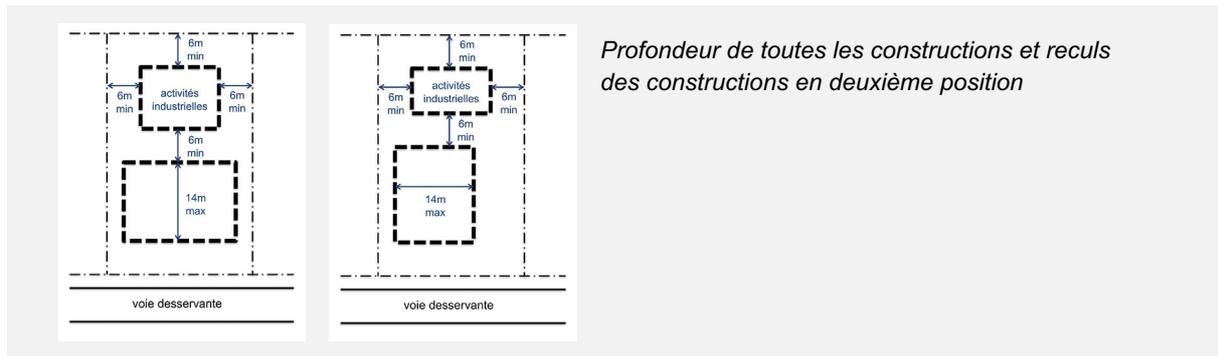
Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Les constructions en deuxième position sont admises uniquement pour les activités industrielles.

### Article 3.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quatorze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des constructions pour les activités industrielles est à calculer selon les besoins. Un recul de six mètres par rapport aux autres constructions et limites de propriétés est à respecter.



### Article 3.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions situées en sous-sol :

- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors sol;
- doivent respecter des reculs latéraux d'au moins trois mètres, sauf si la façade latérale de la construction hors-sol est implantée en limite ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

## Article 3.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes est de :

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

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 14 de la présente partie écrite.



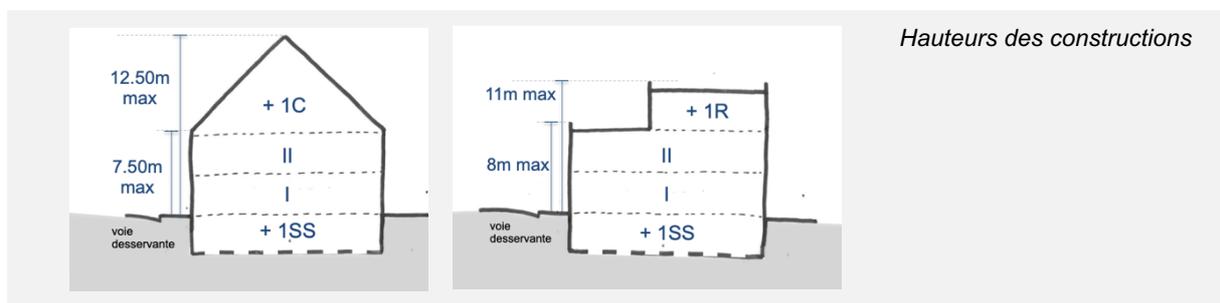
Le nombre maximum de niveaux pour les constructions techniques verticales telles que les silos, antennes, etc n'est pas limité sous réserve de garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti et naturel proche.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

### Article 3.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est :

- de sept mètres cinquante à la corniche ;
- de douze mètres cinquante au faîtage ;
- de huit mètres à l'acrotère bas et onze mètres à l'acrotère haut, sur étage en retrait, garde-corps non compris.



La hauteur maximale des constructions techniques verticales telles que les silos, antennes, etc n'est pas limitée sous réserve de garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti et naturel proche.

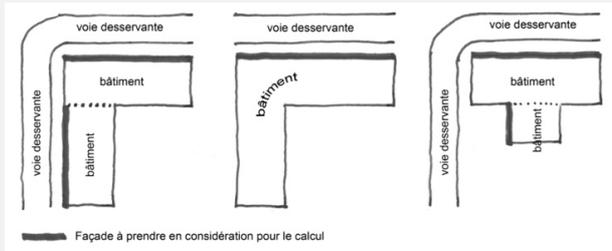
### Article 3.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements est limité à 1 logement par 4 mètres linéaires de façade sur voie publique desservante. Une seule façade par bâtiment est à prendre en considération pour le calcul. Ce nombre d'unités de logements est à arrondir à l'entier inférieur sans dépasser 6 logements par bâtiment.

Les éléments protégés (Art. 15.2 Constructions à conserver et Art. 15.3 Gabarits d'une construction existante à préserver de la partie écrite du PAG) ne sont pas soumis à la limitation à 6 logements mais restent soumis au calcul suivant longueur de façade sur voie desservante. En cas de construction existante protégée uniquement desservie par une voie privée, la façade sur celle-ci est prise en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement.



$$nb\ max\ de\ logements = If / 4$$



*Façade à prendre en considération pour le calcul suivant type de voie desservante et de forme bâtie*



## **Article 4. Quartier mixte villageois « QE MIX-v3 Penetrante »**

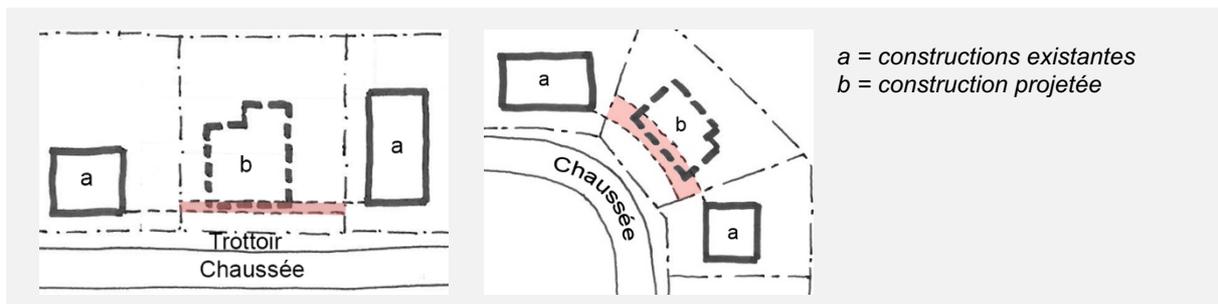
### **Article 4.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 4.1.1. Recul avant**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (avant-corps non- considérés),
- dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et par le recul de trois mètres (avant-corps non- considérés), dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie ;
- en respectant un recul minimum avant de trois mètres, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.



#### **Article 4.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

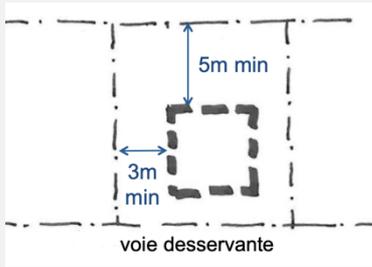
L'implantation en limite de parcelle est :

- obligatoire dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ou
- admise dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées parallèlement.

#### **Article 4.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de cinq mètres.



*Recul latéral et recul arrière*

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

### Article 4.2.1. Type des constructions

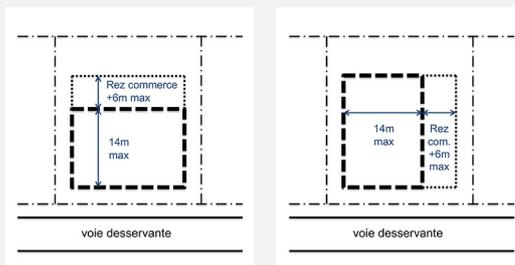
Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande. Les constructions en bande sont à privilégier pour les logements.

Les constructions en deuxième position sont interdites.

Toute nouvelle construction de station service et toute extension du shop d'une station service est interdite.

### Article 4.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est limitée à quatorze mètres pour les niveaux hors sol. Pour les activités de commerce, la profondeur maximale hors sol peut être augmentée de six mètres pour le seul niveau du rez-de-chaussée.



*Profondeur*

### Article 4.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions situées en sous-sol :

- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors sol;
- doivent respecter des reculs latéraux d'au moins trois mètres, sauf si la façade latérale de la construction hors-sol est implantée en limite ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

## Article 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de :

- deux niveaux pleins hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage ;
- trois niveaux pleins sont admis, soit un rez-de-chaussée et deux étages si au moins 2/3 de la surface construite brute est dédiée au logement ;
- un seul niveau en sous-sol.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 14 de la présente partie écrite.



En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

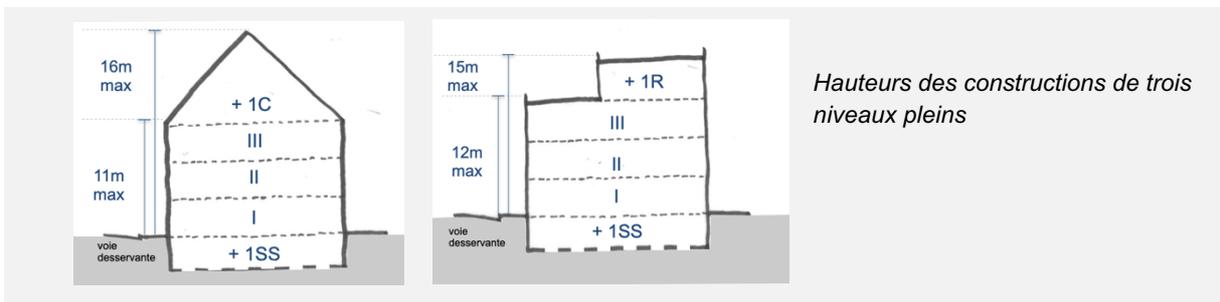
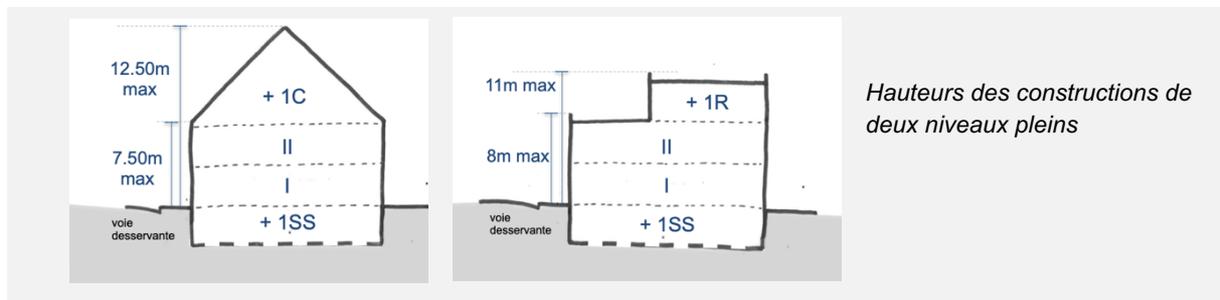
#### Article 4.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales à deux niveaux pleins est :

- de sept mètres cinquante à la corniche ;
- de douze mètres cinquante au faîtage ;
- de huit mètres à l'acrotère bas et onze mètres à l'acrotère haut, sur étage en retrait, garde corps non compris.

La hauteur maximale des constructions principales à trois niveaux pleins est :

- de onze mètres à la corniche ;
- de seize mètres au faîtage ;
- de douze mètres à l'acrotère bas et quinze mètres à l'acrotère haut, sur étage en retrait, garde corps non compris.



#### Article 4.5. Nombre d'unités de logement

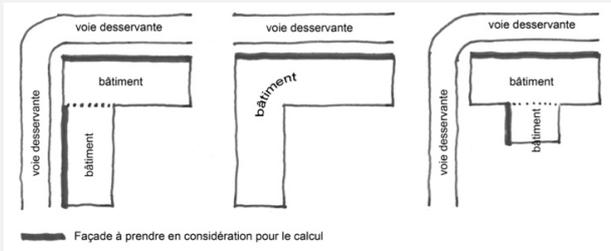
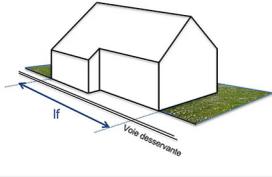
Le nombre d'unités de logements est limité à 1 logement par 2,5 mètres linéaires de façade sur voie publique desservante. Une seule façade par bâtiment est à prendre en considération pour le calcul. Ce nombre d'unités de logements est à arrondir à l'entier inférieur sans dépasser 8 logements par bâtiment.

Les éléments protégés (Art. 15.2 Constructions à conserver et Art. 15.3 Gabarits d'une construction existante à préserver de la partie écrite du PAG) ne sont pas soumis à la limitation à 8 logements mais restent soumis au calcul suivant longueur de façade sur voie desservante. En cas de construction existante protégée uniquement desservie par une voie privée, la façade sur celle-ci est prise en compte pour le calcul du nombre d'unités de logement.



If = longueur de façade  
sur voie desservante

$$nb \text{ max de logements} = If / 2,5$$



*Façade à prendre en considération pour le calcul suivant type de voie desservante et de forme bâtie*



## **Article 5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »**

### **Article 5.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 5.1.1. Recul avant**

Le recul avant minimum des constructions principales est défini librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général visées.

Les constructions en deuxième position sont admises.

#### **Article 5.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral minimum des constructions principales est :

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation en limite de parcelle est admise :

- dans le cas de construction contre un pignon nu existant d'une construction principale sur la limite de la parcelle voisine ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément et
- dans le cas de constructions en sous-sol.

#### **Article 5.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière minimum des constructions principales est :

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation en limite de parcelle est admise dans le cas de constructions en sous-sol.

### **Article 5.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

#### **Article 5.2.1. Type des constructions**

Libre.

Les constructions en deuxième position sont admises.

#### **Article 5.2.2. Profondeur des constructions**

Libre.

### **Article 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre maximum de niveaux pleins est de :

- quatre niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et trois étages dans la localité de Frisange;
- trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages dans les localités de Aspelt et Hellange;
- un seul niveau en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.



#### **Article 5.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de seize mètres au faîtage ou acrotère sauf églises, châteaux d'eau, châteaux, antennes et silos.

La hauteur des constructions doit garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti et naturel proche.

#### **Article 5.5. Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement est défini en fonction des besoins.



## **Article 6. Quartier de sports et de loisirs « QE REC »**

### **Article 6.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

#### **Article 6.1.1. Recul avant**

Le recul avant des constructions est de minimum cinq mètres.

#### **Article 6.1.2. Recul latéral**

Le recul latéral des constructions est de minimum cinq mètres.

#### **Article 6.1.3. Recul arrière**

Le recul arrière des constructions est de minimum cinq mètres.

### **Article 6.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10% de la surface totale brute du quartier.

### **Article 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Le nombre maximum de niveaux pleins est de :

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

### **Article 6.4. Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales est à définir en fonction des besoins. Elle doit garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti et naturel proche.

### **Article 6.5. Nombre d'unités de logement**

Sans objet.





## RÉSUMÉ DES RÈGLES PAR QUARTIER

	Reculs* des constructions*			Type et implantation des constructions*		Nombre de niveaux* (max)	Hauteur des constructions*			Nombre d'unités de logement* (max)
	Recul* avant	Recul* latéral	Recul* arrière	Type	Profondeur* (max)		Corniche (max)	Faite* (max)	Acrotère* (max)	
<b>PAP-QE "HAB-1"</b>	bande d'alignement (min 4m si parcelles* voisines non bâties)	Constructions principales existantes ou min 3 m (sauf constructions* accolées)	Cons. principales existantes ou min 6 m	isolé, jumelé ou en bande	14 m	2 (R+1) + 1 comble* ou retrait +1 sous-sol	7 m	12 m	8 m bas 11 m haut	2 logts / bât. sauf éléments protégés
<b>PAP-QE "MIX-v 1"</b>	bande d'alignement (min 3m si absence de construction* sur les parcelles* voisines)	Constructions principales existantes ou min 3 m (sauf constructions* accolées)	Cons. principales existantes ou min 5 m	isolé, jumelé ou en bande	14 m	2 (R+1) + 1 comble* ou retrait +1 sous-sol	7,50 m	12,50 m	8 m bas 11 m haut	6 logts / bât. sauf éléments protégés
<b>PAP-QE "MIX-v 2" (INDUSTRIEL)</b>	bande d'alignement (min 3m si absence de construction* sur les parcelles* voisines) / min 6m pour constructions en 2 <sup>ème</sup> position	Constructions principales existantes ou min 3 m (sauf constructions* accolées) / min 6m pour constructions en 2 <sup>ème</sup> position	Cons. principales existantes ou min 5 m / min 6m pour cons. en 2 <sup>ème</sup> position	isolé, jumelé ou en bande / 2 <sup>ème</sup> position admise pour les activités industrielles	14 m sauf activités industrielles à calculer selon besoins	2 (R+1) + 1 comble* ou retrait +1 sous-sol	7,50 m	12,50 m	8 m bas 11 m haut	6 logts / bât. sauf éléments protégés
<b>PAP-QE "MIX-v 3" (PENETRANTE)</b>	bande d'alignement (min 3m si absence de construction* sur les parcelles* voisines)	Constructions principales existantes ou min 3 m (sauf constructions* accolées)	Cons. principales existantes ou min 5 m	isolé, jumelé ou en bande	14 m	2 (R+1) + 1 comble* ou retrait +1 sous-sol  3 (R+2) + 1 comble* ou retrait +1 sous-sol <b>si 2/3 de la surface construite brute est dédiée au logement</b>	7,50 m  11 m	12,50 m  16 m	8 m bas 11 m haut  12 m bas 15 m haut	8 logts / bât. sauf éléments protégés
<b>PAP-QE "BEP"</b>	Libre suivant fonction	Constructions existantes ou min 3 m (sauf constructions* accolées)	Cons. principales existantes ou min 3 m	Libre / 2 <sup>ème</sup> position admise	libre	4 (R+3) pour la localité Frisange 3 (R+2) pour les localités de Hellange et Aspelt +1 sous-sol	Constructions existantes ou max 16 m au faitage et acrotère  Sauf églises, châteaux d'eau, châteaux, antennes et silos			En fonction des besoins
<b>PAP-QE "REC"</b>		5m		libre	Libre / emprise au sol des bâtiments limitée à 10% de la surface totale brute du quartier	2 (R+1) +1 sous-sol	En fonction des besoins			/





## TITRE 2 – REGLES COMMUNES

### Article 7 – Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est indiqué dans la partie écrite du PAG et précisé comme suit :

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le territoire communal, sur la parcelle privée ou sur une parcelle privée à une distance de 250 mètres au maximum de la construction à laquelle ils se rapportent, et doivent rester affectés à cette construction.

Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction, transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m<sup>2</sup> ou transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 1 unité. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

Les emplacements liés à des activités commerciales, tertiaires ou à des équipements collectifs, doivent être accessibles aux usagers de ces activités sans restriction.

### Article 8 – Implantation des constructions

La distance minimum entre deux constructions principales non accolées sur une même parcelle est calculée en additionnant les reculs latéraux requis pour chacune des constructions.

Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins de deux mètres.

Pour les constructions principales situées en angle de rue, l'une des faces est à considérer comme recul avant et l'autre comme recul latéral.

### Article 9 – Constructions en deuxième position

Les communs existants en 2<sup>ème</sup> position peuvent être maintenus uniquement s'ils sont couverts d'une protection communale de type « bâtiment », « gabarit » et « alignement » quel que soit le quartier où ils se situent.

### Article 10 – Dépendances

#### Article 10.1 – Garages et car-ports

Les garages et car-ports doivent respecter les reculs ci-dessous :

- un recul antérieur par rapport à la voie desservante publique d'au moins six mètres, ou égal ou supérieur à celui de la façade avant de la construction principale si celle-ci est implantée à moins de six mètres de la voie desservante publique;
- des reculs latéraux d'au moins un mètre, sauf s'ils s'accrochent en totalité à une construction existante en limite de propriété,
- des reculs postérieurs définis pour les constructions principales sans dépasser la façade arrière de la construction principale de plus de trois mètres.

La hauteur des garages et car-ports est limitée à 3,50 mètres au faite ou à l'acrotère.

Pour les constructions unifamiliales, la surface cumulée de l'emprise au sol des garages et de la surface couverte par des car-ports est limitée à 50 mètres carrés par parcelle.



### **Article 10.2 – Dépendances hors garages et car-ports**

Ces dépendances peuvent dépasser la bande de construction. La surface totale des emprises au sol de ces dépendances, hors terrasses couvertes et auvents, est limitée à 25 mètres carrés par parcelle occupée par une maison d'habitation unifamiliale, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale ou plurifamiliale.

Ces dépendances doivent respecter des reculs avant et arrière d'au moins un mètre, sauf si elles s'accolent en totalité à une construction existante en limite de propriété et respecter les reculs latéraux des constructions principales.

La hauteur des dépendances est limitée à 3,00 mètres au faite ou à l'acrotère, à calculer à partir du terrain naturel.

En cas de transformation ou de démolition/reconstruction d'une dépendance existante, les reculs et distances existants peuvent être conservés.

### **Article 10.3 – Terrasses couvertes et auvents**

La surface totale des emprises au sol des terrasses couvertes, hors bande de construction, et auvents est limitée à 15 mètres carrés par parcelle occupée par une maison d'habitation unifamiliale, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale ou plurifamiliale. »

## **Article 11 – Constructions destinées à une activité professionnelle (hors constructions principales)**

Les constructions non principales destinées à une activité professionnelle doivent respecter les règles concernant les reculs latéraux et arrière, ainsi que les hauteurs définies pour les constructions principales du quartier dans lesquelles elles se situent.

## **Article 12 - Piscines et pièces d'eau**

Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau non couvertes sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle.

Les piscines et pièces d'eau non couvertes peuvent dépasser la bande de construction et doivent respecter des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.

Les protections des piscines ne peuvent pas dépasser un mètre de hauteur.

## **Article 13 - Aspect des constructions et intégration dans leur environnement**

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

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

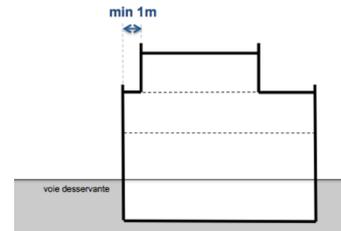
## **Article 14 – Combles et étages en retrait**

Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est admis dans les combles, et doit être lié au dernier niveau plein.



Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait doit respecter un recul minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante. La surface construite brute de l'étage en retrait doit être inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute de l'étage auquel il se superpose.

Les étages en retrait sont limités à 70% de la surface construite brute de l'étage inférieur. Il en est de même des combles aménagés dans une nouvelle construction.



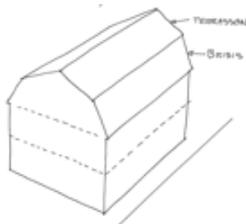
Le garde-corps ou l'acrotère des terrasses de l'étage en retrait ne peuvent dépasser de plus de 1,10m le niveau maximum de la corniche autorisé suivant quartier existant. L'acrotère ou la corniche de l'étage en retrait ne peut dépasser de plus de 3,50m le niveau maximum de la corniche autorisé suivant quartier existant.

## Article 15 – Toitures

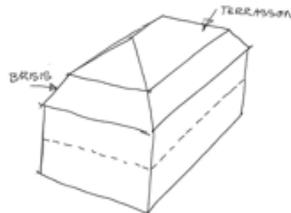
### Formes de toitures :

Les toitures plates, à versant unique, de 2 à 4 versants continus, et à la Mansart, sont autorisées selon les prescriptions ci-après. Les étages en retrait doivent avoir une toiture plate ou à versant unique :

- Les toitures plates ayant une pente inférieure à 8% sont admises.
- Les toitures à versant unique dont l'inclinaison ne dépasse pas 15° sont admises, sauf dans les zones de secteurs protégés, où elles sont limitées aux annexes accolées.
- Les toitures de 2 à 4 versants continus dont l'inclinaison est comprise entre 33° et 42° sont autorisées. Le faîtage du toit peut être cassé en demi croupe surplombant les murs pignons. Les toitures à plus de 2 versants continus sont interdites sur les annexes et les dépendances.
- Les toitures rondes sont interdites.
- Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf en cas de rénovation, restauration ou démolition-reconstruction d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture, et à condition que la forme de la toiture d'origine soit respectée, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson, ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur du bâtiment, afin de maintenir la hauteur du faîte à son altitude d'origine.



Toiture à la Mansart  
à 2 versants



Toiture à la Mansart  
à 4 versants

### Ouvertures dans les toitures :

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau.

Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 2,00m maximum.

L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.

Les autres lucarnes sont limitées à une largeur de 2,00m maximum.



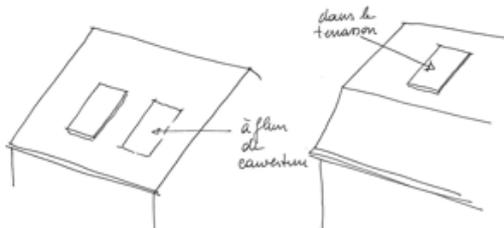
lucarne de façade :  
lf ≤ 2,00m



autres lucarnes :  
ll ≤ 2,00m

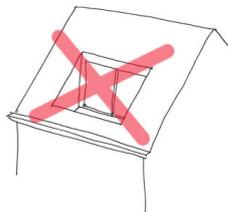
La distance de ces lucarnes entre elles et la distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins 1m. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.

Les châssis rampants sont autorisés dans les toitures de 2 à 4 pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart.



Châssis rampants

Dans les toitures à pans inclinés, les découpes (par exemple : balcons, loggias, terrasses, ...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites.



Type de découpe interdite dans  
les toitures à pans inclinés

### Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont admis sur les toitures de 2 à 4 pans continus et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Ils doivent être réalisés en priorité sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques desservantes. Les panneaux solaires sont également admis sur les toitures plates. Ils doivent être installés de manière à ne pas gêner l'homogénéité du quartier.

En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le type de toiture existant peut être conservé. »

## **Article 16 – Remblais et déblais, murs de soutènement**

Le terrain naturel est à sauvegarder. Des remblais et déblais du terrain naturel sont uniquement admis :

- s'ils sont nécessaires à la réalisation de constructions ou d'aménagement de terrasses et de jardins.
- si le remblai ou le déblai ne dépasse pas un mètre cinquante de différence par rapport au terrain naturel.



Les remblais et déblais doivent se raccorder à niveau en limite de parcelle et ne doivent pas dépasser une pente de 1/3 – 2/3 sur trois mètres de largeur.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur maximale d'un mètre cinquante.

Sauf en cas de constructions accolées, une distance d'au moins un mètre cinquante est requise :

- entre deux murs de soutènement
- entre la limite de la parcelle et le mur de soutènement le plus proche.

Pour toute modification du terrain naturel, le projet doit prévoir et illustrer les talus, le cas échéant les murs de soutènement nécessaires ainsi que le drainage.

## Article 17 - Terrains en pente <sup>1</sup>

Dans les terrains en pente, la profondeur des sous-sols apparents ne peut dépasser celle de l'étage de la plus grande surface.

## Article 18 – Autorisation de lotissement

Une demande de lotissement, telle que définie par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- une viabilisation publique doit être garantie ;
- les lots créés doivent avoir une superficie d'au moins deux ares en cas de maison unifamiliale et d'au moins quatre ares en cas de maison bifamiliale ou plurifamiliale ;
- la longueur par façade des constructions principales sur voie desservante doit pouvoir être d'au moins sept mètres en quartiers existants *HAB-1, MIX-V1, MIX-V2 et MIX-V3* ;
- si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

## Article 19 – Droit acquis

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

---

<sup>1</sup> Un terrain est considéré en pente lorsque la hauteur de la limite entre le terrain naturel et la façade arrière de la construction par rapport à la voie desservante est supérieure à 3 mètres.



## **Article 20 – Dérogations**

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions du présent règlement pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général, dûment justifiées.

Pour garantir un raccord harmonieux entre deux constructions ou terrains en pente accolés, le bourgmestre peut déroger aux règles concernant les reculs et les hauteurs requis.



## TITRE 3 – DEFINITIONS

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **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.

### **Chambre meublée**

On entend par chambre meublée une pièce d'habitation destinée aux personnes ne faisant pas partie du même ménage et ne pouvant être destinée qu'à la location.

En complément des chambres meublées, le logement concerné prévoit en outre des locaux communs réservés à l'ensemble des occupants.

### **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.

### **Construction principale**



On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

#### **Cote de niveau**

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

#### **Dépendance**

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

#### **Étage en retrait**

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

#### **Faîte / Faîtage**

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

#### **Hauteur à la corniche**

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

#### **Hauteur à l'acrotère**

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

#### **Hauteur du socle**

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

#### **Ilot**

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

#### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **Logement**

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

#### **Logement de type collectif**

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

#### **Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction 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.

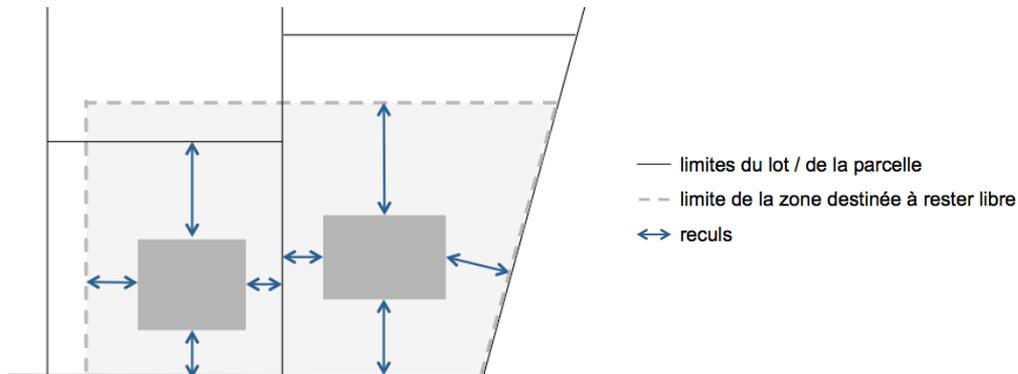
**Recul**

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.



### 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'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.