

MOPO PAP GADDERSCHEIER I

PARTIE ÉCRITE – MODIFIÉE SELON L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION DU 04.07.2023



Administration communale de Sanem

Septembre 2023

Document adapté suite à la
décision (réf 16792/PA1/39C) du
Ministre de l'Intérieur du
04.07.2023

Document approuvé par le
Conseil communal dans sa
séance du 20.10.2023.

PAP-NO 201240 - MOD-01

Référence :16792/PA1/39C.....
Le présent document appartient à la décision
du :04/07/2023.....

Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : Ministère de l'Economie		
Avis de la Cellule d'Évaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

Ministère de l'Économie
19-21 Boulevard Royal
L – 2449 Luxembourg
T +352 24 78 41 37



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

Schroeder & Associés
Ingénieurs-Conseils
13, rue de l'innovation
L-1896 Kockelscheuer Luxembourg
T +352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	5
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	6
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	6
D.	PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	7
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	8
	D.3 Hauteurs des constructions	9
	D.4 Type et nombre de logements	11
	D.5 Type, disposition et nombre de constructions	11
	D.6 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	11
	D.7 Formes, pentes et orientations des toitures	11
	D.8 Dépôts	12
	D.9 Clôtures	12
	D.10 Emplacements de stationnement	12
	D.11 Évacuation des eaux	12
	D.12 Façades	12
E.	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION	13
	E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	13
	E.2 Voiries et Accès	13
F.	TERMINOLOGIE	14

A. BASES JURIDIQUES

La partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au 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“;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Sanem datant de juillet 2019.

Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP Gadderscheier 1 porte sur les parcelles suivantes :

- 6/8104, 43/7737, 44/7507, 44/7883, 44/8295, 78/7504, 78/8298, 1829/8306, 44/7508, 44/8876, 44/8877, 78/8878, 78/8879, 78/8880 appartenant à l'État.

Le PAP Gadderscheier 2 porte sur les parcelles suivantes :

- 6/8104, 1829/6657, 1829/8306, 6/7738 appartenant à l'État.

Le PAP est divisé en îlots.

Chaque îlot peut être subdivisé en une ou plusieurs parcelles.

La commune devra participer à la phase APS de tout projet de construction s'implantant dans ce site.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Sont incluses dans les fonctions admises par le PAG pour la zone concernée, les fonctions de loisirs internes pour les employés de la zone concernée, par exemple des installations sportives, des espaces de « showroom » pour une présentation des produits de l'entreprise, de la restauration, des activités éducatives ou fonctions similaires.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

Pour chaque parcelle ou groupement de parcelles appartenant à une même entreprise :

- La surface construite brute maximale admise ne pourra dépasser 10x la surface du terrain à bâtir de la parcelle ;
- La surface d'emprise au sol maximale admise ne pourra dépasser 0,75x la surface du terrain à bâtir de la parcelle ;
- La surface de sol scellée maximale admise ne pourra dépasser 0,75x la surface du terrain à bâtir de la parcelle.

+ Surfaces pouvant être scellées

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au strict minimum. Les matériaux perméables sont à privilégier.

Les aires de stationnement des camions et autres engins nécessaires aux besoins propres de l'entreprise doivent être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures suivant les spécifications données dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise. Les aires de stationnement pour voitures doivent être aménagées avec un matériel perméable sauf pour les places dédiées aux personnes à mobilité réduite.

+ Aménagement des espaces verts privés

Tous les espaces verts privés doivent être plantés avec des arbres à haute tige, de petite taille et des arbustes.

On distingue deux types d'espaces verts privés :

1. EVp-circ : espaces verts situés le long de la voie desservante.

- Un (1) arbre et cinq (5) arbustes doivent être prévus par 50 m² de la bande verte

Cette bande verte peut être interrompue pour permettre des accès aux parcelles.

Deux accès carrossables avec chacun une largeur maximale courante, hors rayon de braquage de 8,00 mètres ou un accès ayant une largeur maximale courante, hors rayon de braquage, de 14,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant la voie desservante, sont autorisés par entreprise. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

N'est pas concerné par cette réglementation, l'accès spécifique dont la largeur pourra être définie en fonction des besoins de la / des entreprises.

2. EVp- îlots : espaces verts situés sur les îlots/parcelles.

- Une surface d'au moins 10% de la superficie de chaque parcelle ou de chaque ensemble de parcelle

occupées par une même entreprise doit être réservée à la plantation et entretenue comme telle par l'entreprise. En aucun cas, cette surface ne peut être utilisée comme dépôt de matériaux ou comme aire de stationnement.

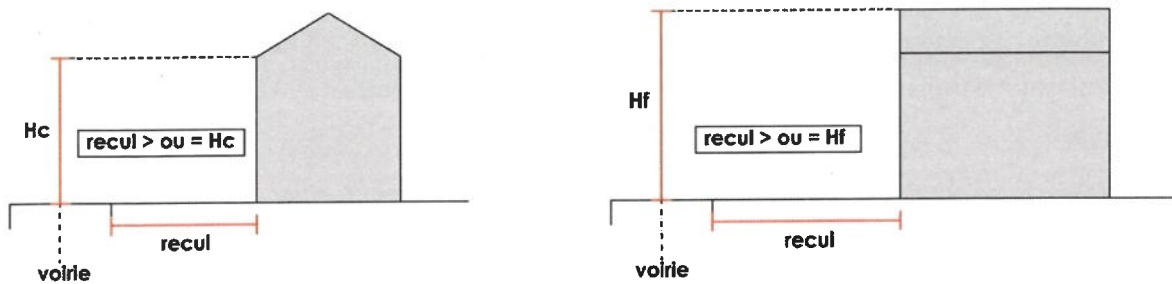
Font partie des espaces verts, les plans d'eau aménagés sur les parcelles dans la mesure où ils sont en permanence sous eau et ne constituent pas un élément d'une chaîne de production industrielle.

Un (1) arbre à haute tige doit être prévu par 50 m² d'espaces verts.

- Des écrans verts sont à prévoir entre les limites des surfaces constructibles et la délimitation des îlots. Un (1) arbre et cinq (5) arbustes doivent être prévus par 50m². Des espaces scellés sont admis dans les marges de recul le long des zones boisées, les « plantations existantes à conserver » représentées dans la partie graphique du PAP doivent cependant y être maintenues.
- Les talus de maximum 6,00m de hauteur y sont admis, ils doivent prévoir des aménagements écologiques favorisant le développement de la faune et la flore locale.
- Les écrans verts situés le long de la voie desservante principale peuvent être interrompus pour permettre des accès aux parcelles. Ces accès seront les mêmes que ceux prévus dans l'art. D.1 « Aménagement des espaces verts privés » - 1. EVp-circ.
- Les écrans verts situés dans les marges de recul peuvent être ponctuellement traversés par des voies ferrées nécessaires aux besoins des entreprises implantées sur le site.
- Le talus vert couvert d'une servitude technique représenté dans la partie graphique du PAP doit être planté. Un (1) arbre et cinq (5) arbustes doivent être prévus par 50m². Il peut être surplombé par des installations techniques aériennes de type racks ou similaire. Un pont routier y est admis au niveau de « l'accès spécifique à prévoir vers la zone nationale 53 Sanem ». Le talus vert peut ponctuellement recevoir les poteaux et fondations nécessaires à ces installations et ouvrages.
- Les EVp couverts d'une servitude « urbanisation – intégration paysagère » (IP) : A l'intérieur de ces surfaces, un concept vert est à prévoir obligatoirement par l'exploitant de la parcelle concernée, en concertation avec la Commune.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

La distance des constructions sur l'alignement de la voie desservante principale est supérieure ou égale à la hauteur à l'acrotère dans le cas de toitures plates. Dans le cas de toitures en pente, elle est supérieure ou égale à la hauteur sous corniche si le faite est parallèle à la voie, ou supérieure ou égale à la hauteur du faite si le pignon est orienté vers la voie.



Quand elle n'est pas représentée dans la partie graphique du PAP, toute marge de recul est mesurée à partir de la limite de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles occupées par une même entreprise et ne peut être inférieure à 6,00 mètres.

Toutefois, une construction sur la limite latérale de propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Plusieurs bâtiments se situant sur une même parcelle doivent respecter une distance d'au moins 4 mètres entre eux, et doivent garantir l'accès des sapeurs-pompiers.

Les dépendances souterraines sont possibles dans l'emprise des bâtiments projetés.

Les constructions particulières de type « processus industriel particulier » ne sont pas concernées par cet article. Pour ces constructions seulement, les marges de reculement sont à définir avec la Commune, en fonction des spécificités des constructions et de leur emplacement, sans être inférieures à 6,00m.

D.3 Hauteurs des constructions

+ Niveau de référence

Des niveaux de référence sont utilisés pour la définition des hauteurs des deux plateaux projetés :

- Niveaux de référence 1 : 319,00m
- Niveau de référence 2 : 328,00m

+ Hauteur par construction

Îlot I et III

La hauteur maximale des constructions principales est de 25,00m au faîtage ou à l'acrotère.

Îlot II

La hauteur maximale des constructions principales est de 20,00m au faîtage ou à l'acrotère.

+ Définition des hauteurs

Hauteur à l'acrotère : On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre le niveau de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Hauteur à la corniche : On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre le niveau de référence 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).

Hauteur au faitage : On entend par hauteur au faitage la différence d'altitude entre le niveau de référence et le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur est mesurée individuellement pour chaque volume.

+ Hauteur des constructions particulières de type « processus industriel particulier »

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être exceptionnellement accordée pour des constructions particulières indispensables et imposées par un processus industriel particulier. Toutefois, la hauteur totale de ces constructions ne peut dépasser 45 mètres. La hauteur des constructions de type cheminée et similaire n'est pas limitée.

Ces éléments doivent rester ponctuels, leur emprise et leur hauteur doit être limitée au strict nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'entreprise. Ces éléments sont soumis à l'autorisation du Bourgmestre.

+ Hauteur des constructions particulières de type « superstructures »

Les constructions ou installations techniques ou d'accès sont admissibles sur 20% de la surface brute de la toiture au maximum et elles devront observer un recul d'au moins 3,00 mètres vis-à-vis de la corniche ou de l'acrotère.

Les constructions ou installations techniques sur le toit sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 30 degrés ayant comme point de référence la hauteur de l'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 5,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

L'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables est admise. Ils doivent être justifiés dans la demande d'autorisation de bâtir.

Uniquement dans le cadre d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables il est admis de dépasser les 20% de la surface brute de la toiture, ainsi que les reculs de 3,00 mètres de la corniche ou de l'acrotère.

L'aménagement de garde-corps aux bords extérieurs des bâtiments n'est pas admis. Les garde-corps sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 30 degrés avec comme point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur minimale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

Les constructions d'accès et les installations techniques sont soumises à l'autorisation du Bourgmestre.

Les installations techniques planifiées doivent être représentées séparément dans la demande de construction à soumettre.

D.4 Type et nombre de logements

L'installation de logements dans la zone industrielle est prohibée à l'exception de logements de service pour le personnel dont la présence permanente dans l'enceinte de la zone industrielle est requise de par la nature de l'entreprise implantée. Ces installations doivent être intégrées dans la construction principale de la société. Un logement est autorisé par parcelle dans le respect de la densité de logements maximale imposée par le PAG pour l'ensemble du PAP.

L'installation d'un tel logement de service est sujette à l'autorisation préalable de la part du bourgmestre et doit être conforme au règlement des bâtisses.

D.5 Type, disposition et nombre de constructions

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

+ Constructions particulières de type « superstructures » ou « processus industriel particulier »

Des constructions particulières de type « superstructures » ou de type « processus industriel particulier » sont autorisées sur l'ensemble des îlots.

On entend par « superstructures » les éléments de construction implantés en toiture. Ils sont autorisés en toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, tels que cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, panneaux photovoltaïques ou élément similaire et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

On entend par construction de type « processus industriel particulier », toute construction purement technique, non dédiée au séjour prolongé, comme des silos, des séchoirs à bande, de tri de matière première, encollage, des réservoirs, des stockages en hauteur, une tour dédiée à un processus industriel particulier, fonctions et constructions similaires.

D.6 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol n'est pas limité.

D.7 Formes, pentes et orientations des toitures

Les tuyaux de descente des toitures doivent être obligatoirement raccordés aux collecteurs d'eaux de surface.

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes : toiture plate (végétalisée ou non), toiture à versants, toiture shed, toiture en dents de scie. Des formes voûtées ne sont admises que si leur gabarit est en harmonie avec les constructions environnantes. Des halls à gabarit en forme de demi-lune ne sont pas autorisés.

D.8 Dépôts

Toute activité exigeant la mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert est admise uniquement si ces dépôts sont cachés de la vue directe depuis la voie desservante principale du site. L'élément cachant le dépôt doit être un bâtiment, une clôture-palissade ou un écran de verdure agissant pendant toute l'année. Toute marge de recul définie dans le présent règlement ne peut pas servir d'aire de dépôt.

D.9 Clôtures

Les parcelles peuvent être délimitées par des clôtures en bois ou en treillis métallique d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres, les palissades de dépôts et les murs de clôture ne sont pas autorisés.

D.10 Emplacements de stationnement

Des aires de stationnement pour voitures individuelles en nombre suffisant pour clients et personnel sont à prévoir sur le terrain de façon à éviter tout stationnement sur les voies de viabilisation ou de circulation privées. Ceci vaut aussi bien pour les voitures que pour les camions ou autres engins.

D.11 Évacuation des eaux

Les eaux superficielles susceptibles de comporter des matières grasses ou inflammables (huiles, essence, etc.) devront passer par un séparateur d'huile et d'essence avant de pouvoir être déversées dans la canalisation.

Dans le cas où les eaux usées artisanales, industrielles et de nature semblable ont des effets nocifs sur les installations d'évacuation et d'épuration ou sur leur fonctionnement, elles doivent être soumises à un prétraitement approprié.

Des canalisations supplémentaires à celles définies en partie graphique du PAP pourront être définies en fonction des futurs projets à venir.

Les surfaces destinées à la rétention ouverte pour eaux pluviales indiquées en partie graphique du PAP représentent des surfaces maximales à l'intérieur desquelles toute surface non nécessaire à la rétention peut être dédiée à des constructions, espaces verts ou espaces scellés, dans le respect des surfaces attribuées à l'ilot à cet effet.

D.12 Façades

Toute façade de construction doit s'inscrire dans un concept architectural sur les matériaux, sa forme et ses proportions, ainsi que les couleurs à employer, seront à présenter au Ministère de l'Economie et à l'Administration Communale de Sanem.

Les matériaux proscrits sont le PVC, les bardages portant une publicité de produits quelconques ainsi que des vitrages miroitants.

Les teintes criardes sont à éviter. Les couleurs choisies devront s'intégrer dans le paysage.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Aucune cession du terrain à la commune (domaine public communal) n'est prévue.

E.2 Voiries et Accès

Toute parcelle ou construction doit être raccordée à une voie.

Cette voie peut avoir une parcelle qui lui est propre. Le stationnement y est interdit, un trafic fluide doit y être garanti.

+ Voie desservante principale

On entend par voie desservante principale, la voie représentée dans la partie graphique du PAP.

+ Voie secondaire

Des voies secondaires peuvent être librement prévues à l'intérieur de tous les îlots du PAP et être raccordées à la voie desservante principale.

Sont également admis(es) les accès de type « pont » ou « voie ferrée » nécessaires aux besoins de l'entreprise.

+ Accès spécifique

Au minimum un accès direct est à garantir depuis la voie de desserte principale vers la zone d'extension de la zone nationale 53 Sanem (Gadderscheier-ouest). Son emplacement n'est pas exact et est à définir dans le projet d'exécution.

F. TERMINOLOGIE

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, ceintée 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.

Etage 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.

Faite / Faîtage

On entend par faite 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.

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.

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.