

OBJET

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« RUE DE LA GARE »

À SCHIEREN

PARTIE ÉCRITE RÈGLEMENTAIRE
MODIFIÉE SUITE À L'AVIS 19341/33C

COMMUNE

SCHIEREN

PARCELLES

69/4485, 60/4252

MAITRES DE
L'OUVRAGE

DI CATO JEAN
4, RUE DU MOULIN
L-9126 SCHIEREN

PROPRIETAIRES

DI CATO JEAN
4, RUE DU MOULIN
L-9126 SCHIEREN

DATE

08 SEPTEMBRE 2022

CONCEPTION

Beng
Architectes Associés

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

T. +352 54 94 30
info@beng.lu
beng.lu



PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER « RUE DE LA GARE »
À SCHIEREN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

| | |
|---|-----------|
| A. GENERALITES | 3 |
| ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT | 3 |
| ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.3 TOPOGRAPHIE | 3 |
| ART A.4 AFFECTATIONS | 3 |
| ART A.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT | 4 |
| ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS | 4 |
| ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES | 5 |
| B. LOTS 1 A 9 | 6 |
| ART B.1 IMPLANTATION | 6 |
| ART B.2 ALIGNEMENT OBLIGATOIRE | 6 |
| ART B.3 NIVEAUX | 6 |
| ART B.4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 6 |
| ART B.5 FORME DES TOITURES | 7 |
| ART B.6 DEPENDANCES | 7 |
| ART B.7 AUTRES CONSTRUCTIONS | 8 |
| ART B.8 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EN ZONE INONDABLE | 8 |
| ART B.9 DEPLACEMENT DE LA CANALISATION DE REFOULEMENT | 9 |
| ART B.10 MESURES PACTE CLIMAT 2.0 | 9 |
| C. SERVITUDES | 9 |
| ART C.1 SERVITUDE ECOLOGIQUE « RIVIERE » | 9 |
| D. ANNEXE - TERMINOLOGIES | 10 |
| TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL, REPRISE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE. | 10 |
| TERMINOLOGIE REPRISE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER ». | 12 |

A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Schieren. Ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Par rapport au terrain naturel, les remblais créées à l'intérieur de la zone inondable HQ100 doivent être compensé par un volume égal de déblais.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 2 maisons unifamiliales isolées ;
- 6 maisons unifamiliales jumelées ;
- 1 maison plurifamiliale de 16 logements de type collectif au maximum.

Au sein de tous les lots, des professions libérales sont autorisées.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

ART A.5 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

A.5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les emplacements de stationnements à prévoir par lot doivent respecter les prescriptions de l'article «emplacement de stationnement » du Plan d'Aménagement Général.

Le projet d'aménagement particulier prévoit 0,5 emplacement public par logement. Ces stationnements publics sont déjà inclus dans la surface à céder au domaine public communal.

Les emplacements de stationnements extérieurs non couverts, à l'exception des allées de garage, doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau.

Concernant le lot 1 :

Les emplacements de stationnement sont à aménager dans l'emprise des lots privés et sont autorisés uniquement :

- dans l'emprise des constructions destinées au séjour prolongée de personnes ;
- dans le recul avant du gabarit A ;
- dans la prolongation du gabarit B vers le gabarit A, tel que représenté dans la partie graphique.

Concernant les lots 2 à 9 :

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auquel ils se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 25.64 ares soit 36.19 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. A cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.6.2 MATERIAUX

Les emplacements de stationnement public doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau.



¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Schieren, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**A.7.1 CLOTURES**

Les reculs avant des constructions doivent rester libre de toute clôture.

Les clôtures sur les limites latérales peuvent être sous forme de murets, de grillages et/ou de haies.

Les clôtures sur les limites postérieures peuvent être sous forme de grillages et/ou de haies. Les murets y sont interdits afin de garantir la libre circulation de l'eau lors des crues.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 0,80 mètre maximum pour les murets ;
- 1,50 mètre maximum pour les grillages et les haies ;
- 2,00 mètres maximum sur les limites mitoyennes privées, sur une longueur maximale de 3,00 mètres à partir de la façade postérieure des constructions destinées au séjour prolongée.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-avant.

Si les clôtures sont sous forme de grillages, le degré d'opacité doit être de 70% maximum.

A.7.2 SURFACE SCLEE

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

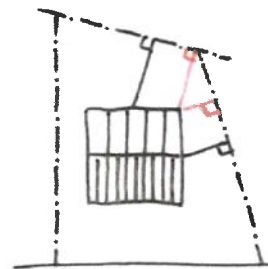
A.7.3 ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes et adaptées au lieu en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits.

B. LOTS 1 A 9**ART B.1 IMPLANTATION**

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.



Concernant les lots 2 à 7 :

Un recul avant de 6,00 mètres est à respecter par le premier niveau plein des constructions destinées au séjour prolongé de personnes sur une largeur d'au moins 5,50 mètres afin d'y réserver une emprise pour le stationnement de deux véhicules.

ART B.2 ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

Les alignements obligatoires indiqués dans la partie graphique du PAP concernent les niveaux pleins. Les étages en retrait ne sont pas concernés.

ART B.3 NIVEAUX

Les demi-niveaux sont autorisés.

Le niveau défini dans les étages en retraits peut être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Les vides sanitaires doivent faire l'objet d'une intégration visuelle dans le concept architectural.

Concernant les lots 2 à 9 :

Les étages en retrait doivent respecter un retrait d'au moins 1,00 mètre et sur au moins un tiers de la façade avant.

ART B.4 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Concernant le lot 1 :

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour la construction du lot 1. Le niveau de référence et sa valeur sont repris dans la partie graphique du présent projet.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence théorique du projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

Concernant les lots 2 à 9 :

Pour les constructions mitoyennes, destinées au séjour prolongé de personnes ou destinées aux dépendances, leur hauteur maximale est toujours mesurée sur la limite mitoyenne entre les deux lots, et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les constructions destinées au séjour prolongé de personnes ou destinées aux dépendances possédant une façade mitoyenne doivent respecter une hauteur à l'acrotère identique. Une dérogation peut cependant être accordée pour des raisons d'ordres techniques ou esthétiques.

ART B.5 FORME DES TOITURES

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé de personnes ou destinées aux dépendances doivent être de type toiture plate (tp) et doivent être végétalisées.

Les toitures peuvent être utilisées comme toit-terrasse sauf sur le dernier niveau.

ART B.6 DEPENDANCES

Concernant le lot 7 :

L'implantation et les dimensions du gabarit destiné aux dépendances peuvent être modifiées, sous condition de ne pas dépasser une emprise maximale de 12,25 mètres carrés et d'être accolé à la construction destinée au séjour prolongé de personnes.

B.6.1 GARAGE ET CARPORT

La hauteur totale des garages et carports ne peut pas excéder 3,50 mètres.

Concernant les lots 2 à 9 :

Les garages et carports peuvent uniquement être implantés dans l'emprise des gabarits constructibles destinés au séjour prolongé de personnes et des gabarits destinés aux dépendances.

B.6.2 ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin peut être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- ils peuvent uniquement être implantés dans l'emprise des gabarits constructibles destinés aux dépendances ;
- leur hauteur totale ne peut pas excéder 3,50 mètres.

B.6.3 MATERIAUX DE FAÇADE

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

ART B.7 AUTRES CONSTRUCTIONS

B.7.1 TERRASSE

Les terrasses situées en rez-de-chaussée doivent respecter une surface maximale de 20,00 mètres carrés par logement.

B.7.2 VERANDA

Les vérandas fermées, ou autres constructions semblables, doivent s'implanter à l'intérieur des gabarits destinés au séjour prolongé de personnes.

B.7.3 PERGOLA, AUVENT, VOILE D'OMBRAGE

Les pergolas, auvents, voile d'ombrage, et constructions similaires (hors carport), peuvent être implantés en dehors des gabarits destinés au séjour prolongé de personnes et des gabarits destinés aux dépendances.

Dans le cas où ils empêchent l'infiltration de l'eau dans le sol, ils sont à compter dans la surface de scellement du sol.

Ils doivent respecter les conditions suivantes :

- une surface maximale de 20,00 mètres carrés par logement ;
- une hauteur maximale de 3,00 mètres.

B.7.4 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En toiture, la construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1,00 mètre par rapport aux façades du dernier étage.

Les équipements techniques fixes ne peuvent pas être implantés dans le recul avant et le recul latéral des constructions.

Les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle. Les pompes à chaleur sont à planter de préférence à l'intérieur des constructions.

Les équipements techniques fixes sont à planter en dehors ou à une altitude supérieure de la zone inondable HQ100.

ART B.8 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EN ZONE INONDABLE

Concernant le lot 1 :

Le premier niveau plein du lot 1 doit rester ouvert à la circulation de l'eau en cas de crue et être construit sur un système de pilotis. Il est néanmoins autorisé d'utiliser un système de type claustrât, ou grillage, qui permet la libre circulation de l'eau.

Seule une surface maximale de 300,00 mètres carrés peut être fermée et étanche aux inondations.

Les logements sont interdits au premier niveau.

La dalle de la partie ouverte à la circulation de l'eau doit être implantée sur une altitude égale ou inférieure au terrain naturel, avec une marge de tolérance de 10 centimètres.



ART B.9 DEPLACEMENT DE LA CANALISATION DE REFOULEMENT

La canalisation de refolement existante traverse les lots 8 et 9. Cette canalisation existante doit être déplacée en dehors des gabarits destinés au séjour prolongé de personnes et des gabarits destinés aux dépendances.

Si la canalisation déplacée traverse des lots privés, une servitude de passage devra être définie sur l'emprise de la canalisation afin d'y garantir l'accès aux services compétents pour y mener des travaux d'entretien.

ART B.10 MESURES PACTE CLIMAT 2.0Construction durable :

Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes doivent répondre, au minimum, aux critères énergétiques correspondant à une habitation passive

Production locale d'énergie :

Des panneaux solaires doivent être installés pour chaque construction destinée au séjour prolongé de personnes.

Approvisionnement en eau :

Un dispositif de récupération et de réutilisation des eaux de pluie est obligatoire pour chaque construction destinée au séjour prolongé de personnes, sauf en cas d'impossibilité technique.

C. SERVITUDES**ART C.1 SERVITUDE ECOLOGIQUE « RIVIERE »**

La servitude écologique « rivière » reprise d'après le plan d'aménagement général vise à conserver une bande de végétation indigène et typique des cours d'eau le long des berges d'au moins 5,00 m de largeur, de part et d'autre du cours d'eau et mesurée in situ à partir du bord extérieur des berges, le long du cours d'eau de l'Alzette.

Dans cette zone, seules sont admises les infrastructures destinées à la mobilité douce, à l'écoulement et la rétention d'eau ainsi que les infrastructures et aménagements destinés à la gestion et la réduction des risques d'inondation.

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes et adaptées au lieu. L'aménagement projeté doit recréer une ambiance naturelle.



D. ANNEXE – TERMINOLOGIES**TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL, REPRISE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE.****A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. 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.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

K. 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 15cm 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.

L. 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.

TERMINOLOGIE REPRISE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER ».**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.

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.

Faîte / 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.

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 ilot 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.

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.

