

COMMUNE DE STRASSEN

Section B des BOIS

Aménagement de la parcelle située 33, Chaussée Blanche à Strassen

Projet d'aménagement particulier

PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE



MAITRE D'OUVRAGE

BAUMEISTER-HAUS LUXEMBOURG SA

DATE

20 octobre 2014

PARTIE ECRITE

1	<u>Généralités</u>	4
1.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	4
1.2	Cession au Domaine Public	4
2	<u>Règles particulières</u>	4
2.1	Champ d'application	4
2.2	Type de logement et affectations	4
2.3	Morcellement et réunion de lots	5
2.4	Servitudes	5
2.5	Type des constructions	5
2.6	Degré d'utilisation du sol par lot	5
2.7	Implantation des constructions	5
2.8	Niveau du rez-de-chaussée	6
2.9	Constructions en sous-sol	6
2.10	Gabarit des constructions	6
2.11	Toitures	7
2.12	Infrastructures techniques	7
2.13	Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés	7
2.14	Remblais de terre et murs de soutènement	8
2.15	Haies et clôtures	8
2.16	Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVp)	8
2.17	Dépendances	8
2.18	Dérogations au PAG et règlement des bâtisses en vigueur	9
	Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol	10
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	
	Annexe II: Terminologie	12
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	

PARTIE GRAPHIQUE

RAPPORT JUSTIFICATIF

1	<u>Généralités</u>	17
1.1	Règles du PAG en vigueur, mise à jour 02/2012	18
1.2	Situation foncière pour le PAP '33 Chaussée Blanche' à Strassen	18
1.3	Mesurage	18
2	<u>Extrait du plan d'aménagement général en vigueur</u>	19
3	<u>Partie écrite du PAG en vigueur</u>	20
4	<u>Analyse de la situation existante</u>	21
4.1	La Commune de Strassen	21
4.2	Description du site du projet d'aménagement particulier	21
5	<u>Description du parti urbanistique</u>	23
5.1	Transports en commun	24
5.2	Les pistes cyclables	25
5.3	Equipements scolaires	26
5.4	Equipements de tourisme et de loisir	27
5.5	Autres bâtiments et équipements publics et communaux	27
5.6	Exposé des motifs	27

ANNEXES

Le projet d'aménagement particulier comprend la présente partie écrite et rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- demande en autorisation.
- Certificat OAI.
- Extrait du plan topographique, échelle 1/5000.
- Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500.
- Extrait du plan cadastral, échelle 1/1250.
- Compromis de vente.
- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) à l'échelle 1/5000 et sa légende.
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG.
- Partie écrite et rapport justificatif.
- Données structurantes relatives au PAP nouveaux quartier.
- 1 plan d'aménagement particulier à échelle 1/250 (plan 140/14-250).
- Plan de canalisation 10-12 indice D A du 13/01/2014 de TECNA SàRL.
- Plan de mesurage 1642 à l'échelle 1/500 (BCR SàRL).
- Plan levé topographique 11/8072 à l'échelle 1/500 (BCR SàRL).
- dossier sur support informatique

1.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

Le projet du plan d'aménagement particulier contient la parcelle inscrite au cadastre, commune de Strassen, section B des Bois, sous le numéro 1022/4031. La surface totale de la parcelle concernée est de 27a20ca. Une partie de la parcelle se trouve en dehors du PAG et n'est pas repris dans le PAP.

La surface totale de la parcelle concernée par le PAP est de 17a22ca.

Le présent projet de plan d'aménagement particulier a pour objet la construction de 4 maisons jumelées et 1 maison libre de quatre côtés. La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique et repris dans le tableau

NOUVEAUX LOTS

N° lot	surface parcelle		surface bâtie max
1	2.77 ar		81 m2
2	2.63 ar		81 m2
3	2.61 ar		78 m2
4	2.59 ar		78 m2
5	6.62 ar		184 m2
	17.22 ar	m2	502 m2

1.2 Cession au Domaine Public

Le PAP '33 Chaussée Blanche' est attenant au PAP autorisé 'Am Geier' de référence 16975/6C du 20/11/2013 qui permet par la réalisation du nouveau chemin un accès direct à la voirie et aux infrastructures des lots projetés.

En vue de ce qui précède, aucune surface est rétrocédée à la Commune dans le cadre de la cession des 25 % de fonds prévus par la loi sur l'aménagement du territoire et du développement urbain.

2 Règles particulières

2.1 Champ d'application

La présente partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier '33 Chaussée Blanche'. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du projet d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le PAP '33, Chaussée Blanche' reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du règlement général sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Strassen.

2.2 Type de logement et affectations

Le présent projet d'aménagement est divisé en 5 lots privatifs dont 5 sont destinés à la construction d'habitations de type unifamiliale, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

2.3 Morcellement et réunion de lots

Deux lots avec des constructions jumelées peuvent être réunis en un lot pour y réaliser une construction d'habitation de type unifamiliale.

Tout morcellement de lot est interdit.

2.4 Servitudes

Logement subventionnable

Le présent projet d'aménagement n'est pas soumis à la réalisation d'un certain nombre de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

2.5 Type des constructions

Les constructions projetées sont quatre constructions jumelées et une construction isolée. Dans le cas de réunion de deux lots en un lot, la construction peut être du type isolée.

2.6 Degré d'utilisation du sol par lot

La représentation graphique dans la partie graphique définit pour chaque lot le degré d'utilisation du sol.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ÎLOT				
	min.	max.	min.	max.
surface d'emprise au sol [m ²]				surface du lot / de l'îlot [ares]
				surface constructible brute [m ²]
surface d'implantation au sol [m ²]	max.		min.	max.
				type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.
				nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions				hauteur des constructions [m]

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.

Le COS de 0.3 est à respecter pour le projet entier du plan d'aménagement particulier.

2.7 Implantation des constructions

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, dans le respect des conditions qui suivent et sans préjudice de la réglementation en vigueur dans la commune de Strassen.

Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Reculs sur les limites de propriété

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

La surface d'emprise au sol d'un minimum de 70m² est à respecter pour le projet entier du plan d'aménagement particulier.

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.

L'alignement obligatoire est défini dans la partie graphique.

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 1 mètre suivant le règlement des bâtisses en vigueur.

Les surfaces closes des avant-corps sont à considérer dans le calcul effectif des facteurs de densité (COS).

2.8 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante de maximum trente-cinq centimètres (35cm). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

2.9 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales, et également jusqu'aux « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (min 2,20 m).

2.10 Gabarit des constructions

Etages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins autorisé est fixé à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Chaque construction principale doit avoir au moins deux étages pleins.

Au dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique en retrait, possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80%) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. Les étages en retrait peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades du volume principal.

Pour les lots 1 à 5 l'étage en retrait est à projeter en aplomb avec la façade nord.

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. 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.

Pour les constructions principales, la hauteur à l'acrotère est au maximum à 7m.

Pour les dépendances et les carports, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3,00m.

2.11 Toitures

Pour tous les lots du plan d'aménagement particulier les toitures sont à projeter à toiture plate.

Les toitures plates aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

Les dépendances et les carports sont à couvrir de toitures plates.

2.12 Infrastructures techniques

Antennes et récepteurs paraboliques

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

Les superstructures ponctuelles

Les superstructures ponctuelles avec un maximum dix pour cent (max 10 %) de la surface du dernier étage, et exclusivement pour installations techniques (techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser de maximum un mètre (max 1 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates à l'exception des conduites de chaudières et cheminées.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture plate. Ils doivent être de ton sombre. Ils doivent être installés de façon à être le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de pluie peuvent être récupérées et destinées aux installations sanitaires ou à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.).

2.13 Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés

Les garages

Les garages sont admis dans les emprises pour constructions principales définies en partie graphique.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les garages sont seulement possibles au niveau du rez-de-chaussée, il est interdit de prévoir des garages au sous-sol.

Pour le lot 5 les portes de garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de cinq mètres (5,00m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

Pour les lots 1, 2, 3 et 4 les portes des garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de deux mètres soixante-quinze (2,75m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

Les carports

Les carports sont admis uniquement dans les surfaces constructibles définies à cet effet en partie graphique.

Les surfaces carrossables

Les surfaces carrossables sur fonds privés (stationnement, accès garage, accès carport, accès construction principale, terrasses) sont autorisées dans les emprises définies à cet effet en partie graphique.

A l'exception des carports, les revêtements perméables (coefficient de perméabilité minimum de 500l/s/hectare, sous-couche et revêtement considérés) sont obligatoires.

Terrasses

Les terrasses sont autorisées dans les emprises définies par les surfaces carrossables sur fonds privés en partie graphique.

2.14 Remblais de terre et murs de soutènement

Sont admis, pour autant qu'ils n'empêchent ni ne contraignent le bon écoulement des eaux de surface les remblais de 0,50m maximum par rapport au terrain naturel.

A l'exception des remblais destinés à l'aménagement de terrasses pour les constructions jumelées, les remblais à moins de 3m des limites de propriété ne sont autorisés que lorsque la configuration du terrain l'exige et dans le but d'harmoniser les niveaux entre terrains contigus. Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus (pente de 45° max.) et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,80m.

2.15 Haies et clôtures

Les murs et murets de clôture sont interdits. Cependant, tout élément de séparation visuelle entre constructions mitoyennes peut être érigé sur la limite commune de propriété sous réserve de ne pas dépasser une longueur de 3m à partir du volume principal et une hauteur de 2,00m à partir du terrain aménagé.

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1,20m.

La conservation ou la plantation de haies (essences indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

2.16 Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVp)

Les espaces verts privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement et à la plantation.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Les espaces verts privé latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert.

2.17 Dépendances

Pour les lots, les dépendances (abris de jardins, abris à vélos,...) qui seraient réalisées en limite de propriété postérieure nécessitent un accord des voisins concernés. Sans accord entre propriétaires voisins, un recul au moins égal à deux mètres (min 2 m) par rapport à la limite de la parcelle est à respecter.

La hauteur maximale hors tout d'une dépendance est de trois mètres et cinquante centimètres.

2.18 Dérogations au PAG et règlement des bâtisses en vigueur

Sur le plan du PAG en vigueur

- Aménagement des combles en surface habitable
- Aménager des toitures plates avec un étage en retrait qui est à aligner avec la façade est

Les dérogations sont demandées sur base de l'article 108 bis de la loi modifiée de 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain afin 'd'améliorer la qualité urbanistique du projet ainsi que la qualité de vie pour les futurs habitants'.

Sur le plan du règlement des bâtisses

- Marge de reculement avant d'au moins 3.50m par application de l'article 37 du règlement des bâtisses
- pour le lot 5 la façade principale est orientée perpendiculairement à la voie publique et en conséquence les reculs latéraux et postérieurs.

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol
Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

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.

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.

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, tel 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Annexe II: Terminologie
Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

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.

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 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.

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 faîte 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. 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. 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-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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