

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « SUEBELFELD »

PARTIE ÉCRITE
Version coordonnée



Signatures	MAÎTRE DE L'OUVRAGE	ARCHITECTE
	OLOS FUND, SICAV-FIS	BALLINIPITT Architectes - Urbanistes
	M. Flavio BECCA	M. Gilbert BALLINI
	M. Marc STREIBEL	


OBJET	<p>MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>« Suebelfeld »</p> <p>PARTIE ÉCRITE – Version coordonnée</p>
COMMUNE	STRASSEN
MAÎTRE D'OUVRAGE	<p>OLOS FUND, SICAV-FIS</p> <p>1 Rue Peternelchen</p> <p>L-2370 Howald</p> <p><i>Olosfund</i></p>
CONCEPTION	<p>BALLINIPITT Architectes - Urbanistes</p> <p>39, Val Saint-André</p> <p>L-1128 Luxembourg</p> <p>T. 45 31 01 1</p> <p>F. 45 40 70</p> <p>http://ballinipitt-architectes-urbanistes.lu</p> <p>info@ballinipitt.lu</p> <p> BALLINIPITT ARCHITECTES URBANISTES</p>
DATE	Août 2022



TABLE DES MATIERES

1	Généralités	5
1.1	Portée juridique.....	5
2	Aménagement du domaine privé.....	6
2.1	Lots et parcelles.....	6
2.2	Mode et degré d'utilisation du sol	6
2.2.1	Mode d'utilisation du sol et nombre de logements.....	6
2.2.2	Degré d'utilisation du sol.....	7
2.3	Disposition, gabarit et implantation des constructions	7
2.3.1	Type et disposition des constructions destinées au séjour prolongé	7
2.3.2	Type et disposition des dépendances	8
2.3.3	Niveaux et hauteurs	8
2.3.4	Toitures et superstructures	8
2.3.5	Saillies et avant-corps.....	9
2.4	Emplacements de stationnement et accès	9
2.5	Aménagements extérieurs privés	10
2.5.1	Espaces verts privés et espaces scellés	10
2.5.2	Abris de jardin et autres dépendances.....	10
2.5.3	Remblais et déblais.....	10
2.5.4	Clôtures	10
2.5.5	Servitudes	11
2.6	Mesures destinées à garantir l'intégration paysagère des dépendances.....	11
2.7	Mesures destinées à améliorer la qualité de vie.....	12
2.7.1	Local pour vélos.....	12
2.7.2	Local pour poubelles	12
2.7.3	Buanderies.....	12
2.7.4	Espaces extérieurs des logements	12
3	Aménagement du domaine public.....	13
3.1	Bilan des surfaces	13
3.2	Aménagement de la voie de circulation.....	13
3.3	Emplacements de stationnement	13

3.4	Espaces verts publics	14
4	Dispositions spéciales.....	15
4.1	Logements à coûts modérés	15
4.2	Mise en œuvre et exécution	15
5	Annexe - Terminologie	16

1 GENERALITES

1.1 PORTEE JURIDIQUE

Le présent document constitue la partie écrite du PAP « Suebelfeld » établi en application de la *loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* telle que modifiée, ainsi que 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 »*. Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Strassen. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent PAP, la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses en vigueur restent d'application.

La présente partie écrite fait référence aux plans réglementaires n°AD54_PA_PP1_GE01_T ; AD54_PA_PP1_C001_P ; AD54_PA_PP1_C002_M appelés par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

λ

ms

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 LOTS ET PARCELLES

Le PAP couvre une superficie totale de 238,21 ares et concerne l'intégralité de la parcelle cadastrée 43/3949 section B des Bois de Strassen.

Le PAP « Suebelfeld » est divisé en 36 lots privés. La surface totale des lots privés est de 176,67 ares. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot en partie graphique indiquent la contenance des différents lots.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire du lot en question.

2.2 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.2.1 Mode d'utilisation du sol et nombre de logements


Les fonds couverts par le présent PAP sont définis dans le PAG en vigueur comme « **zone mixte urbaine 2 – MIX-u2** » et « **zone d'habitation 2bis – HAB-2bis** ».

Le mode d'utilisation des lots A, B, C et I du PAP, repris en « MIX-u2 » répondent à la définition suivante :

« La zone mixte urbaine » est destinée à accueillir dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerces dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants, des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions ».

Les lots D1 à D6, E, F1 à F6, G1 à G9, H1 à H9 et J du PAP, repris en « HAB-2bis », répondent à la définition suivante :

« Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondants à l'ensemble de ces fonctions. »



De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation ».

En complément au mode d'utilisation du sol défini par le PAG, le PAP prévoit le mode d'utilisation du sol suivant :

- Le lot **A** est destiné exclusivement à des fonctions autres que le logement ;
- Les lots **B** et **C** sont destinés exclusivement au logement de type collectif ;
- Les lots **D1** à **D6** sont réservés aux maisons unifamiliales en bande ;
- Le lot **E** est destiné principalement au logement de type collectif. Le pourcentage minimal de la surface construite brute réalisée à dédier au logement pour ce lot est de 80% ;
- Les lots **F1** à **F6** sont destinés à accueillir des emplacements de stationnement privatifs (motorisés ou non). Ces lots ne sont ni destinés au séjour prolongé ni à d'autres activités ;
- Les lots **G1** à **G9** sont réservés aux maisons unifamiliales en bande ;
- Les lots **H1** à **H9** sont destinés à accueillir des emplacements de stationnement privatifs (motorisés ou non). Ces lots ne sont ni destinés au séjour prolongé ni à d'autres activités ;
- Les lots **I** et **J** sont réservés à l'aménagement d'un espace vert privé (cf. article 2.5.1).

2.2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et des surfaces de scellement du sol (ou surfaces scellées) admissibles. Les valeurs admissibles sont fixées par lot en partie graphique dans les cartouches de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

7

2.3 DISPOSITION, GABARIT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 Type et disposition des constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol précisées par lot.

Les constructions des lots B, C et E sont à implanter en ordre contigu ou non-contigu.

Les constructions souterraines doivent être construites dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique. Plusieurs constructions hors-sols, sises sur un même lot, peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

f

↗

2.3.2 Type et disposition des dépendances

Les dépendances des lots F1 à F6 et H1 à H9 sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances indiquées en partie graphique.

Ces dépendances sont réservées à l'implantation d'emplacements de stationnement à réaliser sous forme de carports.

Les prescriptions spécifiques concernant ces dépendances sont définies à l'article 2.6.

2.3.3 Niveaux et hauteurs

Le nombre maximum de niveaux pleins et de niveaux en sous-sol est indiqué par lot en partie graphique.

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions est fixée par lot en partie graphique.

La hauteur des constructions à l'acrotère est la différence d'altitude entre le plan supérieur de l'acrotère (isolation et revêtement inclus), mesurée par rapport au niveau de référence indiqué dans la partie graphique. Les niveaux de référence sont les suivants :

- Pour le lot A et la partie droite du lot C (Cd), le niveau de référence I (318.00m) ;
- Pour le lot B, le niveau de référence II (317.00m) ;
- Pour la partie gauche du lot C (Cg), le niveau de référence III (315.00m) ;
- Pour les lots D1 à D6, le niveau de référence IV (310.40m) ;
- Pour les lots E et F1 à F6, le niveau de référence V (311.00m) ;
- Pour les lots G1 à G9 et H1 à H9, le niveau de référence VI (311.00m).

8

Les niveaux de référence indiqués en partie graphique pourront accuser une différence d'altitude de +/- 50cm lors de l'exécution des voiries du présent PAP.

2.3.4 Toitures et superstructures

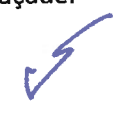
Pour les constructions destinées au séjour prolongé, les toitures seront réalisées sous forme de toiture plate avec une pente maximale de 5°. Ces toitures plates devront être aménagées en tant que toiture végétalisée sur :

- au minimum 40% de leur surface pour le lot A ;
- au minimum 55% de leur surface pour les lots B et C ;
- au minimum 55% de leur surface pour les lots D1 à D6, E, et G1 à G9.

Pour les dépendances, il y a lieu de se référer à l'article 2.6.

Des constructions exceptionnelles réservées à des parties hautes du toit (verrières en toiture, cages d'ascenseur, dégagements techniques, appareils de ventilation, etc.) sont autorisées en toiture.

Ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 5 m pour le lot A et 2,5m pour les lots B, C et E par rapport au niveau de l'acrotère et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue. Toutefois, la distance minimale peut être inférieure à la distance minimale prescrite ci-dessus si cela concerne moins de 30% de la longueur de la façade.



Pour les lots D1 à D6 et G1 à G9, ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau de l'acrotère. La distance minimale à respecter depuis la façade pour ces constructions est de 1,50 m. Toutefois, la distance minimale peut être inférieure à la distance minimale prescrite ci-dessus si cela concerne moins de 30% de la longueur de la façade.

2.3.5 Saillies et avant-corps

La réalisation d'éléments ouverts en saillies, tels que balcons ou auvents est autorisée librement :

- dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique ;

En dehors de ces limites, les éléments ouverts en saillies sont autorisés à condition :

- que leur saillie ne dépasse pas 1m par rapport à ces limites ;
- que leur recul sur les limites du lot soit égale ou supérieure à 1,9m.

La réalisation d'avant-corps (éléments fermés en saillies) est uniquement autorisée dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique.

Les avant-corps sont à prendre en compte dans le calcul de la surface construite brute.

La toiture des avant-corps peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse.

2.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

Le nombre d'emplacements de stationnement sur le domaine privé est fixé comme suit :

- Au maximum 2 emplacements et au minimum 1 emplacement par logement ;
- Au maximum 1 emplacements par tranche de 60 m² et au minimum un emplacement par tranche de 90 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations ;
- Au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m² de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants ;
- Un emplacement par tranche de 60 m² de surface d'étage pour les crèches, avec au minimum 3 emplacements ;
- Au minimum un emplacement par tranche de 60 m² de surface d'étage pour les cabinets médicaux.

Pour toute autre affectation, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé conformément à l'article 42 de la partie écrite du PAG de la Commune de Strassen.

Les emplacements de stationnement des lots A, B, C et E du PAP sont uniquement* admis à l'intérieur des surfaces constructibles pour constructions souterraines. Les zones d'accès possible aux constructions souterraines sont définies en partie graphique. La largeur définitive de ces zones d'accès sera définie dans les autorisations de construire des lots en question.

Les rampes d'accès aux constructions souterraines peuvent être couvertes. ✓

* Pour le lot A, quelques emplacements de stationnement (au maximum 10) pourront être aménagés dans le recul avant. Il s'agira d'emplacements destinés aux visiteurs de l'immeuble.

Les emplacements de stationnement des lots D1 à D6 et G1 à G9 sont uniquement admis à l'intérieur des surfaces constructibles pour dépendances des lots F1 à F6 et H1 à H9.

2.5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS PRIVES

2.5.1 Espaces verts privés et espaces scellés

Les espaces verts privés, tel qu'indiqués en partie graphique, sont réservés prioritairement à l'engazonnement ou à la plantation.

Les arbres à conserver dans ces espaces verts privés sont indiqués en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies en partie graphique et sont limités par lot par la surface de scellement du sol (ou surface scellée) maximale indiquée dans les cartouches de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Pour les lots C, D1 à D6, E, et G1 à G9, l'aménagement de terrasses privatives dans les espaces verts privés est autorisé sur une profondeur maximale de 4 m à partir de la limite de la surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces terrasses devront toutefois être réalisées de manière à rester perméables (interdiction de sceller les surfaces de terrasses).

10

2.5.2 Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin, serres de jardinage, et toute autre forme de dépendances ne sont pas autorisés dans les espaces verts privés.

2.5.3 Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé avec une tolérance de plus ou moins 50 cm par rapport aux niveaux définis.

Les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,5m. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus bas. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2,0m.

2.5.4 Clôtures

Les clôtures sont uniquement autorisées sous forme de clôtures végétales (haie vive) ou de grillages végétalisés. Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes.

La hauteur maximale des clôtures à établir sur la limite séparative entre deux propriétés privées ou entre propriété privée et domaine public est limitée à **1,80 m**. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Toute clôture est interdite sur la limite de propriété avant des lots D1 à D6 et G1 à G9.



2.5.5 Servitudes

Servitude écologique

Les lots B, E, G1 à G9, I et J sont grevés d'une servitude écologique. Dans les espaces couverts par cette servitude sont uniquement autorisés les aménagements suivants :

- Des aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales : fossés, canalisation et/ou bassins de rétention ;
- Des chemins piétonniers aménagés de manière perméables. Sur ces chemins devra être concédée une servitude de passage ;
- Des plantations de type arbre haute tige, haies vives ou arbres fruitiers, sélectionnées parmi des essences indigènes ;
- Des structures d'orientation pour les chiroptères ;
- De l'éclairage de balisage ;
- Des terrasses aménagées conformément à l'article 2.5.1.

Dans les lots I et J peuvent également être autorisés les aménagements suivants :

- Des aires de jeux et du mobilier urbain réalisés dans des matériaux naturels tels que le bois.

L'aménagement détaillé de ces zones grevées d'une servitude écologique sera précisé dans le projet d'exécution du PAP. L'aménagement et l'entretien en sont à la charge des propriétaires concernés.

Servitude de passage

Sur le lot B devra être concédée une servitude de passage pour la réalisation d'un emmarchement traversant le lot B. L'endroit exact de la servitude sera déterminé dans l'autorisation de construire du lot en question. Néanmoins, un passage d'une largeur minimale de 2,50 m et d'une hauteur libre minimale de 2,70 m devra être garanti. Ce passage sera sécurisé de manière à y interdire la circulation automobile.

11

Servitude « Fossé et canalisation pour eaux pluviales »

Sur les lots D1 à D6, E, G1 à G9 et J sont prévues des infrastructures destinées à la rétention des eaux pluviales, réalisées sous forme de fossés ouverts et/ou de canalisations.

Sur ces infrastructures devront être concédées les servitudes requises afin d'y permettre l'accès et l'entretien. L'aménagement détaillé de ces zones grevées de servitudes sera précisé dans le projet d'exécution du PAP.

2.6 MESURES DESTINEES A GARANTIR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES DEPENDANCES

Les dépendances des lots F1 à F6 et H1 à H9, destinées aux emplacements de stationnements des lots D1 à D6 et G1 à G9, devront être aménagées de manière à s'intégrer dans la topographie du terrain projeté.

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Ces dépendances devront être aménagées sous forme de carports ;
- Elles ne pourront présenter qu'un seul niveau ;



- Leur aménagement devra présenter une seule unité architecturale par groupe de lots (F1 à F6 et H1 à H9) ;
- La fermeture partielle de ces dépendances est autorisée pour autant que celle-ci soit réalisée sous forme de bardage ajouré en bois ou en métal ;
- Les toitures devront être réalisées sous forme de toitures planes inclinées, végétalisées sur 90% de leur surface. Leur déclivité devra s'adapter au profil de l'espace public (voirie et espaces verts) adjacent.

2.7 MESURES DESTINEES A AMELIORER LA QUALITE DE VIE

2.7.1 Local pour vélos

Pour les lots A, B, C et E doivent être fournis au minimum :

- 1 emplacement pour vélo par logement avec une surface minimum de 2,5 m². A partir du 21^{ème} logement, la surface peut être réduite à 1,5 m² par logement ;
- 1 emplacement pour vélo par tranche de 125m² de surface construite brute pour les autres fonctions.

Les emplacements de stationnement pour vélos sont à prévoir à l'intérieur des constructions (constructions destinées au séjour prolongé ou constructions souterraines).

Seuls les emplacements de stationnement pour vélos pour visiteurs peuvent être aménagés, le cas échéant, dans les espaces extérieurs.

12

Pour les lots D1 à D6 et G1 à G9, les emplacements pour vélos seront prévus dans les dépendances de ces lots, respectivement dans les lots F1 à F6 et H1 à H9.

2.7.2 Local pour poubelles


Dans les immeubles comportant plus de deux logements, un local pour poubelles est à prévoir avec une surface de minimum 1,5 m² par logement.

2.7.3 Buanderies

Dans les immeubles comportant plus de deux logements, un local buanderie est à prévoir avec une surface de minimum 1,5 m² par logement.

2.7.4 Espaces extérieurs des logements

Pour les lots B, C et E du PAP, pour chaque logement d'une surface habitable supérieure ou égale à 60m² est à prévoir un espace extérieur sous forme de terrasse, balcon et/ou loggia dont la surface ou les surfaces cumulées est/sont de 6m² au minimum.



3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 BILAN DES SURFACES

Le bilan des surfaces du présent PAP est le suivant :

Terrain à bâtir brut (TABB) :	238,21 ares
Terrain à bâtir net (TABN) :	176,67 ares
Surfaces réservées au domaine public :	61,54 ares
Soit à céder (en %)	25,8 %

Les conditions et modalités relatives à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics seront précisées dans la convention d'exécution du PAP conformément à l'article 36 de *la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

3.2 AMENAGEMENT DE LA VOIE DE CIRCULATION

Le domaine public constitué par la voirie devra obligatoirement être aménagé sous forme d'une zone de type résidentielle, tel qu'indiqué en partie graphique. L'aménagement de la zone résidentielle sera détaillé dans le projet d'exécution du PAP.

Néanmoins, l'aménagement de cette zone résidentielle devra au minima respecter les conditions suivantes :

- La vitesse maximale sera limitée à 20km/h ;
- L'implantation obligatoire d'emplacements de stationnement conformément à l'article 3.3 de la présente ;
- L'implantation d'au minimum une zone de placette agréementée de plantations et de mobilier urbain ;
- La plantation d'au minimum 15 arbres hautes tiges, choisis parmi des essences indigènes.

13

3.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Au minimum 35 emplacements de stationnement sont à prévoir sur le domaine public. Leur positionnement exact sur le domaine public, ainsi que leur aménagement, sera précisé dans le projet d'exécution du PAP.

Néanmoins, ces emplacements de stationnement seront :

- Soit aménagés moyennant un revêtement qui se différencie par rapport au reste de la voie publique ;
- Soit marqués au sol ;

De préférence, les emplacements seront regroupés afin de minimiser le stationnement longiligne parallèle à la voirie.

En complément à ces emplacements de stationnement, des emplacements pour vélos peuvent également être prévus sur le domaine public.



3.4 ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics, identifiés en partie graphique, sont prioritairement réservés à la plantation, à l'engazonnement et à la mise en place des rétentions pour eaux pluviales. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- Chemins piétonniers ;
- Aire de jeux ;
- Talus et murs de soutènement ;
- Infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, trafo, conduites et réseaux d'approvisionnement, etc.) ;
- Mesures compensatoires telles que requise par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'aménagement détaillé des espaces verts publics sera précisé dans le projet d'exécution du présent PAP.



4 DISPOSITIONS SPECIALES

4.1 LOGEMENTS A COUTS MODERES

Conformément à l'article 29 de la *Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement seront réservés à la réalisation 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.

Ces logements à coût modéré seront répartis sur les lots B, C et E du PAP, soit les lots destinés au logement de type collectif. Les conditions et prix de vente de ces logements seront arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.

4.2 MISE EN ŒUVRE ET EXECUTION

Les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité des services de secours.

La vocation des différentes surfaces du domaine public peut être modifiée dans le cadre de la réalisation des infrastructures publiques du lotissement, pour peu que le bilan des surfaces domaine public/domaine privé reste inchangé.

Annexe II : 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, 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.

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 / Faitage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachevement 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.

_____ ✓

✓

