

17, rue de Canach
L - 5368 SCHUTTRANGE



Référence : 18371/6C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du : 20/12/2018
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

P15K_AD_PE_PAP_20170919_1D
Luxembourg, le 19/09/2018

Projet d'Aménagement Particulier 'WESTBAY II' Real Estate Luxembourg s.a.

Partie Écrite Réglementaire

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan
d'aménagement particulier

- Mise à jour de la partie écrite selon avis de la cellule d'évaluation réf : 18371/6C du 24 août 2018

Vu et approuvé
Strassen,

le 17 OCT. 2018

le conseil communal,



Handwritten signatures in blue ink, including names like Mel, fLg, Dielland, Himmels, Bester, Jégels, and Walter.

Projet d'Aménagement Particulier 'WESTBAY II'	
Partie Écrite Règlementaire.....	1
PARTIE GRAPHIQUE	3
PARTIE ÉCRITE.....	3
1) Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	3
2) Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	3
3) Définition et degré d'utilisation du sol	4
4) Implantation des constructions hors sols et sous-sol.....	4
4.1) Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain	4
4.2) Saillies.....	4
5) Affectation	4
5.1) Affectation des lots.....	4
5.2) Affectation des étages	4
6) Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	5
6.1) Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
6.2) Niveau du rez-de-chaussée et hauteur des étages	5
6.3) Hauteurs des constructions	5
6.4) Le nombre d'unités de logement par construction	5
6.5) Les formes, pentes et orientations des toitures et superstructures.	6
7) Prescriptions relatives à la zone d « espace vert privé » (EVp).....	6
8) Emplacements de stationnement et accès	6
9) Murets de soutènements	6
10) Clôtures.....	6
11) Terrasses et toiture-terrasse	7
12) Modelage du terrain - remblais et/ou déblais de terre	7
13) Les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	7
14) Viabilisation du projet - évacuation des eaux pluviales et raccordement aux réseaux	7
15) Prescriptions qualitatives - local vélo, local poussette, local poubelle et buanderie	7
16) Dérogation à la partie écrite du PAG en vigueur	7
17) Annexe I : Documents.....	8
18) Annexe II : Terminologie	8

PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan du bureau MARC OSWALD architectes - urbanistes N° P15K_PA_PAP_PL_IM01_1D du présent projet PAP, lequel constitue la partie graphique).

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés
- le mode d'utilisation du sol admissible
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages et abris de jardin
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

PARTIE ÉCRITE

Le présent PAP ne déroge pas des articles de la partie écrite de la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Strassen. Les points non réglés par le présent PAP sont soumis à la partie écrite du PAG respectivement au règlement sur les bâtisses et les voies publiques en vigueur.

1) Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP comprend :

Les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Strassen, Section A de Strassen sous les numéros cadastraux suivants : N°115/4208 (anciens numéros 115/4196 et 94/4193) et N°115/4194

La surface totale de ce projet d'aménagement particulier (PAP) est de **34a 88ca**

2) Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

La parcelle avec le numéro cadastral 115/3669 a déjà été cédée à la commune.

La parcelle avec le numéro cadastral 115/4194 avec une contenance de 99ca sera cédée à la Commune de Strassen pour l'aménagement d'une bande de stationnement et l'élargissement du trottoir (déjà réaliser lors des travaux de voirie du PAP Demec), respectivement pour servir ultérieurement à un futur couloir pour projets routiers et ferroviaires.

Une partie de la parcelle cadastrale N°115/4208 (ancien N°115/4196), environ 411 m2, sera cédée pour la réalisation de ce même couloir pour le futur projet routier et ferroviaire.

La parcelle cadastrale 115/4195 d'une contenance de 27ca a déjà été cédée à la Commune de Strassen pour garantir l'aménagement du chemin piétonnier le long du bassin de rétention.

Les délimitations et la contenance de ces lots en question sont reprises dans la partie graphique du document « P15K_PA_PAP_PL_IM01_1D »

Servant de fond de plan à la partie graphique du présent PAP

- le plan de mesurage officiel N°1664 section A de Strassen (échelle 1/500) en date du 20.02.2015 élaboré par le bureau B.E.S.T. géomètre officiel
- le levé topographique réf.T071141-T01 (échelle 1/200) du 14.03.2007 du bureau d'ingénieurs TR Engineering

3) Définition et degré d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone mixte urbaine **MIX-u** et la zone d'habitation **HAB-2**. Le présent PAP est destiné à la réalisation de logement et des activités de commerces et services tertiaires ainsi que de services compatibles avec le logement.

Selon le RGD chapitre 2 – zonage HAB-2, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum. Pour le zonage MIX-u, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

Le degré d'utilisation du sol est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par zone, dans la partie graphique.

La surface constructible brute maximale et l'emprise au sol maximale sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par zone, dans la partie graphique.

4) Implantation des constructions hors sol et sous-sol

4.1) Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, 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 cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

La partie graphique définit les limites des surfaces constructibles hors sol ainsi que les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées dans la partie graphique du document « P15K_PA_PAP_PL_IM01_1D »

4.2) Les saillies

Les alignements maximaux pour les saillies sont définis par un trait violet de 0,5 mm d'épaisseur imposé sur l'entièreté du tracé de l'alignement maximal des avant-corps pour chaque façade de la construction.

La surface théorique des saillies est limitée à la surface définie dans la partie graphique, sans pourtant dépasser le gabarit (reculs et alignements) ni les surfaces maximales autorisables.

Les saillies au niveau du RDC et des étages (R1 et R2), ainsi qu'à l'étage en retrait (R1) sont autorisées.

5) Affectation

5.1) Affectation du lot

MIX-u : destiné à des surfaces bureaux et administrations / commerces, cafés et restaurants / habitation
HAB-2 : destiné à l'habitation / professions libérales

5.2) Affectation des étages

Immeuble R1 : les surfaces de l'immeuble R1 sont destinées à l'activité de bureaux et administrations de tout genre, ainsi qu'à l'habitation. Les niveaux I et II (RDC et 1^{er} étage) de l'immeuble R1 peuvent être affectés à des surfaces commerciales, cafés et restaurants

Immeuble R2 : les surfaces de l'immeuble R2 sont destinées à l'habitation. Le niveau I (RDC) de l'immeuble R2 peut également être affecté à une activité de profession libérale.

6) Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis dans la partie graphique du projet PAP.

6.1) Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Immeuble R1 : le nombre maximal des niveaux hors sol est limité à 4 (quatre) niveaux pleins et 1(un) étage en retrait, repris comme tels dans la partie graphique du PAP.

Immeuble R2 : le nombre maximal des niveaux hors sol est limité à 3 (trois) niveaux pleins, repris comme tels dans la partie graphique du PAP.

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est fixé à 2 (deux). Les niveaux sont décalés sur chaque niveau, de sorte que un des niveaux a partiellement une sur-hauteur, repris comme tel dans la partie graphique du PAP.

Les sous-sols du lot constituent en grande partie une unité cadastrale (parking commun) conformément aux prescriptions des copropriétés de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (cadastre vertical).

6.2) Niveau du rez-de-chaussée et hauteur des étages

MIX-u : Immeuble R1

La hauteur des niveaux de l'immeuble R1 est de minimum 2.50 m pour les bureaux et de minimum 3.20 m pour les commerces.

Le niveau du RDC est fixe au minimum à la cote de +321.15m.

HAB-2 : Immeuble R2

La hauteur des niveaux de l'immeuble d'habitation (R2) est de minimum 2.50 m.

Le niveau du RDC est fixe au minimum à la cote de +320.45m.

La hauteur des niveaux caves et locaux techniques est de minimum 2.20 m pour les deux immeubles.

6.3) Hauteurs des constructions

- La hauteur à l'acrotère est définie dans la partie graphique du PAP.
Elle est définie par rapport à un niveau de référence : R1 = **niveau +321,15** et R2 = **niveau 320,45**
- On entend par hauteur maximale à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe du niveau de référence 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.
- L'acrotère peut dépasser le niveau fini de la toiture (toiture verte min. 15 cm) d'un maximum de **1,20 m**.
- Les niveaux définis ci-contre et indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant. Les distances altimétriques indiquées entre le niveau de référence et les niveaux maximaux des corniches et des acrotères, sont à respecter.

6.4) Le nombre d'unités de logement par construction

Sont admis pour le PAP selon PAG :

Immeuble R1 MIX-u :

DL = min. 30 unités/ha, donc min. 7 unités pour le lot 1 et DL = max. 50 unités/ha, donc max. 12 unités

Immeuble R2 HAB-2 :

DL = max. 90 unités/ha, donc max. 9 unités

La densité de logement est fixée dans le tableau de représentation par zone, dans la partie graphique.

6.5) Les formes, pentes et orientations des toitures et superstructures.

La toiture de la construction sera exécutée **obligatoirement** en toiture plate.

Les toitures sur R1 (sur niveau V) et R2 (sur niveau III) seront aménagées en toiture verte avec une couche végétale de minimum **15 cm** d'épaisseur sur au **moins 50 %** de leurs surfaces.

Les toitures sur R1 (sur niveau IV) seront aménagées en toiture terrasse.

Les éléments en toiture, notamment les cheminées et conduits d'amenée d'air frais ou de la lumière, ainsi que les installations ou superstructures techniques, peuvent dépasser le gabarit mentionné ci-dessus.

7) Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et au tissu urbain, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation à haute valeur écologique.
- les espaces verts privés sont aménagés avec des arbres et arbustes à choisir parmi les essences indigènes de la région.
- des constructions légères et équipements de loisirs peuvent être aménagés.
- la surface pouvant être scellée est reprise dans le tableau de représentation schématique de la surface du scellement du sol par zone, dans la partie graphique.

Remarque : la zone à céder pour le futur projet routier sera à aménager et à entretenir par le promoteur respectivement la copropriété jusqu'à la réalisation de ce projet futur. Pendant cette phase transitoire l'espace pourra être utilisé temporairement par l'exploitant.

8) Emplacements de stationnement et accès

Le nombre d'emplacements de stationnement privés dans le présent PAP est défini comme suite:

1 emplacement minimal par unité d'habitation et **3** emplacements maximal par habitation.

1 emplacement minimal par tranche de 90 m² de surface construite brute et **1** emplacement maximal par tranche de 60 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations.

1 emplacement minimal par tranche de 20 m² de surface construite brute pour les commerces, cafés et restaurants.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2,5 mètres x 5,0 mètres.

Le parking mécanique est autorisé à la condition que les emplacements des parkings aient une largeur minimale de 2,5 mètres.

Les accès carrossables sont définis sur la partie graphique du PAP.

Ils doivent être aménagés des façons à ce que les eaux pluviales ne s'écoulent pas sur la voie publique.

La largeur d'accès de garage souterrain est fixée à **5,5 m** minimum et à **6,5 m** maximum.

La pente d'accès au garage souterrain est limitée à maximum **15 %**.

10 emplacements extérieurs sont réservés aux visiteurs des immeubles R1 et R2 (voir partie graphique).

9) Murets de soutènements

Les murs de soutènement en gabion et/ou en béton sont spécifiés dans la partie graphique du présent PAP.

Ils seront autorisés sur une hauteur, ainsi que d'un espacement de **maximum 1,00 m**.

La hauteur des murets sur la limite séparative entre le domaine public et privé ne pourra excéder **1,0 m** de hauteur.

10) Clôtures

Les clôtures entre les deux lots au niveau du RDC pourront être végétalisées. Les murets ne pourront dépasser une hauteur de **1,0 m**.

11) Terrasses et toiture-terrasses

Les limites des terrasses hors gabarit de construction sont indiquées par un trait noir dans la partie graphique. Les revêtements à utiliser devront être en dallage ou pavé de teinte harmonieuse ou en revêtement bois. La limite des terrasses peut être aménagée par un muret d'une hauteur maximum de **0,30 m**

12) Modelage du terrain - remblais et/ou déblais de terre

Le modelage du terrain est minime et sera réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

Les coupes sur la partie graphique montrent l'intégration des constructions et infrastructures dans le site. Elles sont à respecter lors des travaux de terrassement.

13 Les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site. Les constructions existantes seront démolies en respectant les prescriptions de l'environnement.

Les constructions à démolir sont représentées par un trait hachuré gris correspondant au « bâtiments à démolir » sur la partie graphique du PAP.

14) Viabilisation du projet – évacuation des eaux pluviales et raccordement aux réseaux de canalisation et d'approvisionnement

Le raccordement au réseau de canalisation de la Commune de Strassen est défini selon le concept d'évacuation et de rétention des eaux pluviales élaboré par le bureau d'étude SCHROEDER & ASSOCIES.

Le calcul volumétrique du système de rétention a été élaboré pour le PAP1, PAP2 et PAP3.

Les données ont été repris par le bureau TECNA lors de l'exécution de la nouvelle voirie à savoir la rue G.S. Patton.

(Voir annexe : Dossier technique SCHROEDER & ASSOCIES réf. 10/381-1/AnnWal/clga du 21.01.2013)

La viabilisation du projet et les réseaux d'approvisionnement sont définis dans la convention de l'exécution d'infrastructure de viabilisation sur base de la permission de voirie de la part de l'Administration des Ponts et Chaussées ainsi que sur base du dossier technique d'exécution du bureau d'étude TECNA, lequel a été exécuté lors de la réalisation du PAP 1 Demec.

(Voir annexe : Dossier technique « as built » du bureau TECNA)

(Voir annexe : permission de voirie N°17294/14 Administration des Ponts et Chaussées du 7 août 2014)

15) Prescriptions qualitatives - local vélo, local poussette, local poubelle et buanderie

Dans les immeubles comportant plus de deux logements, il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfants avec une surface de 2,5 m² par logement, avec un minimum de 10 m² par immeuble. A partir du 21^{ème} logement, la surface peut être réduite à 1,5 m² par logement.

Un local commun offrant la place pour les poubelles ménagères, conformément au règlement communal concernant l'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants.

Un local buanderie par immeuble de plus de 4 logements d'environ 8,0 m² min. à l'intérieur. Pour tout logement additionnel il faudra prévoir 1,0 m² en plus des 8,0 m².

16) Dérogation à la partie écrite du PAG en vigueur

Le présent PAP ne déroge pas des articles de la partie écrite de la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Strassen.

17) Annexe I : Documents

- **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**
Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2500
Tableau du relevé parcellaire
Le plan de mesurage N°1664 du géomètre officiel B.E.S.T.
- **Documents concernant la situation de droit – Administration Communale de Strassen**
Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur et sa légende
Copie de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses et les voies publiques du PAG en vigueur
Copie de la modification ponctuelle du PAG
- **Certificat OAI**
- **Plan de levé topographique**
- **Rapport d'investigation du site Colimex**
- **Version numérique de la partie graphique**

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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

18) 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.

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/FAÏTAGE

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. 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-de-chaussée 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 l'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 sise 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.

RECU

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.