

Commune de Wiltz

Modification Ponctuelle du Plan d'aménagement particulier nouveau quartier

PAP Gierwerei

Quartier 5 du masterplan « Wunne mat der Wooltz »

Version Coordonnée - Partie écrite

Version du 24 Octobre 2024 (réf. 19952/23C)

PAP approuvé du 15 juillet 2020 (réf. 18685/23C)

Référence:	19952/23C
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	15/07/2025
Le Ministre des Affaires intérieures	
Léon Gloden	



Maître d'ouvrage

Ville de Wiltz
2, Grand-Rue, L-9530 Wiltz



Auteur de la modification ponctuelle du PAP

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette L-1124 Luxembourg



Auteur du PAP (initial)

Polaris Architects s.à r.l.
38 rue Arthur Herchen L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

Les bureaux suivants ont été consultés dans le cadre des études :

Heisbourg strotz architects

13 rue Adolphe Fischer L-1520 Luxembourg

MDL – Maja Devetak Landschaftsarchitektur

9 Weescheed L-9809 Hosingen

Schroeder & Associés SA

8 rue des Girondins L-1626 Luxembourg

G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils

53 rue Gabriel Lippmann L-6947 Niederanven

EPEA Internationale Umweltforschung

4 Trostbrücke D-20457 Hamburg

ENECO Ingénieurs-conseils S.A.

22 rue Edmond Reuter L-5326 Contern

Partie graphique

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Partie écrite

Table des matières

1. Introduction

2. Délimitation et contenance

3. Mode d'utilisation du sol

4. Règles d'urbanisme

Art.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Art.2 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

Art.3 Le type des constructions

Art.4 La forme des toitures

Art.5 Eléments en retrait ou en saillie

Art.6 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Art.7 Les emplacements de stationnements

Art.8 L'emploi des matériaux

Art.9 L'aménagement des espaces libres privés

Art.10 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers

Art.11 La gestion des eaux

Art.12 L'aménagement de l'espace libre public

Art.13 Les logements à coûts modérés

Art.14 Les stationnements pour vélos

Art.15 L'infrastructure intelligente

Art.16 Concept énergétique

Art.17 La zone de renaturation

Art.18 Aire de jeux multigénérationnelle

Art.19 Servitudes de passage

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

6. Terminologie relative aux prescriptions

1. Introduction

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables.

Le présent PAP a été élaboré conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain, ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Un Masterplan a été présenté en date du 16 décembre 2016 par les bureaux hsa - heisbourg strotz architectes, MDL et S&A, pour le site « Wunne mat der Woltz », implanté au cœur de la commune de Wiltz sur les anciennes friches industrielles. Celui-ci sert de ligne directrice pour tout PAP élaboré ultérieurement dans cette zone.

2. Délimitation et contenance

Le terrain couvre une superficie totale d'environ	4ha 76a 17ca (100%)
La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ	2ha 52a 90ca (53%)
Terrain à bâtir net d'environ	2ha 23a 27ca (47%)

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers, et d'espace verts. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot inséré à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Suivant la modification ponctuelle du PAG en vigueur de la commune de Wiltz approuvé le 22 janvier 2022 (réf. 23C/017/2021), le PAP couvre la zone mixte urbaine F5 (MIX-u). Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Wiltz sont également d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en 10 lots. Le PAP prévoit la construction de 12 immeubles mixtes, accueillant au maximum 278 logements.

4. Règles d'urbanisme

Art. 1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les immeubles sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique, tout en respectant les règlements en vigueur. Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur, sont définies par la partie graphique relative.

Art. 2 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

On entend par hauteur des constructions à l'acrotère (HA) la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée par rapport aux points de référence définis sur la partie graphique.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum. Les installations techniques (superstructures, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 m.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est à respecter 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. Les prescriptions de hauteur des constructions sont définies par la partie graphique notamment sur les coupes.

Art. 3 Les types de constructions

Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant l'art. 1 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises dans la partie graphique sont à respecter.

Tout en veillant à la préservation de la composition globale de l'immeuble concerné, la différenciation de ces ensembles de logements, dans l'expression des façades, se traduira dans le choix des matériaux, de couleurs, de calepinages et/ou de proportions d'ouvertures différenciées.

Dans la mesure du possible, les matériaux et autres caractéristiques esthétiques retenus seront mis en oeuvre sur toute la hauteur de la façade concernée de l'ensemble, avec pour objectif de générer l'effet vertical recherché.

Les indications dimensionnelles concernant les profondeurs et les largeurs des bâtiments indiquées dans la partie graphique sont données à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées conformément au bornage officiel.

Art. 4 La forme des toitures

Le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture et les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère. Est définie comme toiture plate (tp) une toiture ayant une pente inférieure ou égale à 10%. Les toitures plates accessibles pourront être utilisées comme toitures-terrasses. Toutes les toitures non-accessibles seront végétalisées de manière extensive et/ou équipées d'installations solaires. Les garde-corps peuvent dépasser le niveau des acrotères.

L'utilisation collective des toitures plates accessibles est autorisée. Est également autorisée, l'implantation de constructions légères telles que les serres. Les toitures plates ou à versants sont admises pour les constructions légères.

Art. 5 Eléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence.

A l'exception des balcons, des auvents d'entrée principale, des escaliers, escaliers de secours et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Les saillies fixes ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

En dérogation à ce qui précède, les balcons de la façade Nord-Est du lot 5.6, orientés vers le lot 5.7, peuvent empiéter entièrement ou partiellement sur le domaine public. La profondeur maximale empiétant sur le domaine public est limitée à 2,00 m. Les balcons empiétant entièrement ou partiellement sur le domaine public doivent se trouver à une hauteur minimale de 2,50 m par rapport au terrain remodelé.

Art. 6 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-04(b) de Geocad géomètres officiels sàrl et sont données à titre indicatif. Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements. La hauteur maximale des murs de soutènements dans l'espace libre public est limitée à 6,00 m. La hauteur maximale des murs de soutènements dans l'espace libre privé est limitée à 4,50 m. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques de glissement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 30%.

Art. 7 Les emplacements de stationnements

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privés requis est fixé par le PAG en vigueur. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement publics requis est fixé à 48 emplacements. Les emplacements privés seront équipés d'une gaine électrique permettant l'installation ultérieure d'une borne de recharge. De plus, un nombre approprié de bornes de recharge est à prévoir. Les constructions sous le niveau de la voirie (indiquant notamment et non-exclusivement les parkings souterrains) ainsi que les accès sont indiqués sur la partie graphique. Les accès indiquent la localisation approximative de l'entrée.

Art. 8 L'emploi des matériaux

Le projet devra atteindre les exigences minimales explicitées dans le document « Standards des bâtiments WmdW » fourni par le Fonds du Logement en collaboration avec la commune de Wiltz.

Art. 9 L'aménagement des espaces libres privés

Les espaces libres privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, terrasses non couvertes, installations techniques de faible envergure (p.ex. transformateurs, citernes d'eau), lampadaires, constructions légères (p.ex. abris de poubelle), pergolas, escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé et dans espace vert privé » dans la partie graphique du présent PAP et sous condition de respecter la surface maximale de scellement. Les emplacements de stationnement extérieurs peuvent être aménagés dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du présent PAP.

Le jardin communautaire prévu dans la partie graphique peut accueillir des plantes alimentaires ou de culture. La position des arbres telle que reprise à titre indicatif dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Au total, un nombre minimum de 90 arbres est à planter dans l'espace libre public et privé.

Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de propriété. Tous les arbres sont à planter sur une surface d'au moins 4,00 m², perméable à l'eau de pluie. Les arbres fruitiers, arbustes à fruits ou plantes potagères doivent être plantés obligatoirement dans des bacs surélevés du sol. Une protection entre le fond du bac et le terrain doit être garantie afin que les racines des végétaux ne soient pas en contact direct avec le sol. Les essences seront des essences non invasives et adaptées à la station.

Les haies taillées sont mitoyennes, d'une hauteur végétale maximum de 1,50 m. Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées. Les clôtures et haies taillées sur les parties latérales et arrières des jardins privés sont autorisées. Les clôtures et haies doivent être érigées à la limite de la propriété privée et ne peuvent empiéter sur le domaine public. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les pare-vues sont autorisés en limite de propriété accolée au bâtiment en respectant une hauteur maximale de 2,00 m ainsi qu'au maximum la profondeur de la terrasse. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

Les emplacements de stationnement privés accessibles au public et implantés perpendiculairement à la voirie ou à une certaine distance de celle-ci, doivent être aménagés sous forme de parking écologique, réalisés en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé. Des bordures, de faible largeur, sont tolérées pour encadrer le parking.

Art. 10 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques. Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture. L'utilisation des surfaces à des fins de production d'énergie inclut aussi les surfaces de toitures vertes extensives. Les

stockages intersaisonniers (ot) sont prévus dans les lots 5.4 et 5.c comme indiqué sur la partie graphique.

Le dimensionnement des stockages intersaisonniers indiqué dans la partie graphique avec la légende « espace stockage intersaisonniers pour énergie solaire » est donné à titre indicatif.

Art. 11 La gestion des eaux

Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent. Au minimum 50% de l'emprise au sol maximum de la construction du lot 5.b est à couvrir d'une toiture stockante végétalisée.

Art. 12 L'aménagement de l'espace libre public

L'espace libre public comprend les zones de rétention, de renaturation et de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêts publics tels que lampadaires et transformateurs.

Les arbres à hautes tiges, situés le long de la voirie principale, doivent avoir une hauteur de tronc de minimum 3,50 m. La position des arbres telle que reprise à titre indicatif dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Au total, un nombre minimum de 90 arbres est à planter dans l'espace libre public et privé. Les essences seront des essences non invasives et adaptées à la station.

Le dossier d'exécution fixe l'emplacement exact des bordures et la largeur exacte des trottoirs et voirie.

Art.13 Les logements à coûts modérés

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 30% de la surface construite brute réservée exclusivement au logement sur chaque lot doit être dédiée aux logements abordables.

Art. 14 Les stationnements pour vélos

Un stationnement pour vélos par logement est à prévoir dans toutes les résidences, ainsi que 25% de stationnements supplémentaires de ce nombre est destinés aux visiteurs. Ces valeurs peuvent être adaptées si nécessaire.

Art. 15 L'infrastructure intelligente

Sur le domaine public, toutes les installations techniques liées au fonctionnement du réseau de données, à son stockage et à ses applications pratiques répondant à un besoin d'intérêt général (même si elles sont exploitées par un opérateur privé) sont autorisées.

Les bâtiments peuvent intégrer des installations techniques liées au fonctionnement du réseau, à la gestion et au stockage des données. Ils peuvent également intégrer toutes les applications pratiques liées à l'exploitation des données permettant l'optimisation de leur fonctionnement.

Art. 16 Concept énergétique

Le chauffage des bâtiments se fait obligatoirement par un raccordement au chauffage urbain.

Art. 17 La zone de renaturation

Dans la zone de renaturation figurant comme zone superposée dans la partie graphique, des travaux d'aménagement des cours d'eau et des berges (remblais, déblais, mesures de stabilisation, plantations, etc.) peuvent avoir lieu conformément aux plans d'exécution. Dans ce contexte, les représentations figurant dans la partie graphique sont à titre indicatif.

Art. 18 Aire de jeux multigénérationnelle

La partie graphique du PAP reprend la localisation d'une aire de jeux publique et zone d'activité à réaliser. Cette aire de jeux est à intégrer dans l'aménagement de la surface de rétention urbaine, sous forme d'espace de jeux multifonctionnel et multigénérationnel. Les surfaces étanches (béton, béton asphaltique, etc.) ne sont pas admises. Les bords du bassin de rétention sont à aménager sous forme de gradins, permettant l'accès au bassin. La taille et l'aménagement exacts de cette aire de jeux sont à fixer dans le cadre du projet d'exécution.

Art. 19 Servitudes de passage

Lot 5.3

Au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin du bâtiment, est prévu un passage public accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au quartier Q4 et Q6 depuis la route principale traversant le PAP.

Lots 5.3 et 5.5

Au niveau des espaces verts privés des lots 5.3 et 5.5, est prévu le passage d'un fossé ouvert pour l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements et plantations dans ou en limite de ces espaces ne doivent causer aucun obstacle au bon écoulement des eaux pluviales. L'accessibilité des terrains est à garantir pour toute intervention des services compétents.

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

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.

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.

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.

Densité de logement [DL]. On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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.

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.

Surface construite brute. On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

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 m, 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.

Surface hors œuvre. Est à considérer comme surface hors œuvre, 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.

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

Surface scellée. Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente. Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

6. Terminologie relative aux prescriptions

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), et 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 / Faîtage. 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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible. On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement. On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif. On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré. On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia. On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot. On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale. On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande. On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée. On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale. On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale. On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain. On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages. On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux. On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol. Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein. On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle. On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction. On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul. Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse. On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue la terrasse accolée à un bâtiment ; la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ; le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante. On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

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