



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP « BOTTERKRÄIZ », Garnich



Partie règlementaire : Partie écrite

20 décembre 2024

Initiateur :

Pimante S.à r.l.

14, Rue Jean-Pierre Bausch

L-3713 Rumelange

Référence du Ministère des Affaires intérieures :

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	

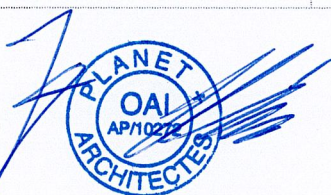


Table des matières

1.	INTRODUCTION	2
2.	PARTIE ÉCRITE	3
Art. 1	Délimitation et contenance des lots	3
Art. 2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	3
Art. 3	Définition de l'utilisation du sol	3
Art. 4	Courbes de niveaux	4
Art. 5	Implantation des constructions	4
Art. 6	Eléments en saillie	5
Art. 7	Dépendances	5
Art. 8	Lot 04	6
Art. 9	Toitures	6
Art. 10	Garde-corps	6
Art. 11	Superstructures et infrastructures techniques	6
Art. 12	Esthétique, matériaux et couleurs	7
Art. 13	Espace vert privé	7
Art. 14	Espace pouvant être scellé	8
Art. 15	Piscines ou bassins non couverts	8
Art. 16	Clôtures (haies, palissades et murs)	8
Art. 17	Stationnement sur fonds privés	8
Art. 18	Plantations	8
Art. 19	Travaux de déblai et de remblai	8
Art. 20	Voie et surface de circulation	9
Art. 21	Espace Vert Public	9

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Pimante Sàrl, le bureau Planetplus architectes et urbanistes présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Botterkräiz » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Garnich, établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 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 ».

Le projet d'aménagement particulier « Botterkräiz » à Garnich a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de Garnich qui détermine les options de développement couvrant l'ensemble des fonds concernés par le présent PAP « nouveau quartier ».

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes PP 292 REG 002, qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités en totalité ou en partie dans la partie graphique :

- La délimitation et la contenance des lots projetés ;
- Le mode et le degré d'utilisation du sol pour chaque lot ;
- Les limites des surfaces constructibles, ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
- Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol ;
- Les hauteurs des constructions à l'acrotère ;
- Le nombre d'unités de logement ;
- Le type de constructions ;
- La forme des toitures ;
- Le modelage du terrain avec indications des tolérances ;
- La typologie de logements ;
- L'aménagement des espaces extérieurs privés ;
- Les accès ;
- Les constructions et éléments naturels à conserver ;
- Les murs ;
- Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet.

2. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite complète et précise la partie graphique du PAP. Dans la partie graphique réglementaire, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot prime sur le plan, qui prime sur les coupes.

Le plan d'aménagement général de la commune de Garnich a fait l'objet d'une modification ponctuelle suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain pour les fonds couverts par le présent PAP. Cette modification ponctuelle du PAG a été approuvée par le ministre de l'Intérieur le 15 octobre 2024.

DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

Art. 1 Délimitation et contenance des lots

Le PAP couvre une superficie brute de 62,82 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Mesurage n° 758 de BCR S.à r.l. ;
- Levé topographique n° 21/8006 No. 003 de BCR S.à r.l..

Le projet est destiné à la construction de 4 maisons unifamiliales réparties sur 4 lots. Il comprend également une maison unifamiliale existante à conserver. Le PAP est couvert par un total de 5 unités d'habitation.

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

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés sont composés par :

- les espaces verts publics ;
- les voies de circulation ;
- les emplacements de stationnement.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 11,47 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit d'environ 18,26 % de la surface totale du PAP.

Art. 3 Définition de l'utilisation du sol

Mode d'utilisation du sol admissible

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Garnich. Le projet d'aménagement particulier « Botterkräiz » est classé en zone d'habitation 1 superposé à une zone soumise à un PAP « nouveau quartier ».

Le projet d'aménagement particulier « Botterkräiz » est destiné à la réalisation de 4 logements en plus de la construction existante à conserver.

Des activités autres que le logement sont autorisées sous condition qu'au moins 90% de la surface constructible brute du lot soit dédiée au logement.

Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les surfaces d'emprise au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) dont les maxima applicables par lot sont définis en partie graphique.

Logements abordables

Sans objet.

Art. 4 Courbes de niveaux

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum.

Art. 5 Implantation des constructions

Implantations

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

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

Le niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des maisons unifamiliales, excepté le lot 02 et 04, peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante de maximum 0,75 m (dans PE QE). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue.

Le niveau du RDC du lot 02 est pris par rapport au terrain existant et est de 319,50 m. Le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en dessous de 319,50 m.

Le lot 04 doit être construit sur pilotis, le niveau du RDC n'est donc pas défini et dépendra de la construction sur pilotis.

Les niveaux dans l'étage en retrait

La surface constructible brute maximale de l'étage en retrait est de 60% par rapport au niveau plein en dessous de l'étage en retrait.

Les hauteurs des constructions

La hauteur hors sol d'une dépendance est fixée à 3,50 m maximum. Les abris de jardin (« aj » en partie graphique) sont limités à 3,00 m maximum.

Pour une dépendance, cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, excepté pour les garages jumelés des lots 01 et 02.

Pour les dépendances jumelées des lots 01 et 02, la hauteur est mesurée au droit de la limite de propriété séparant les deux immeubles, donnant sur la voie desservante. Un niveau de référence est défini en partie graphique.

Pour un abri de jardin, cette hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

La hauteur à l'acrotère est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, excepté pour le lot 02.

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. Le garde-corps de l'étage en retrait, même s'il est exécuté en dur, peut dépasser la hauteur ainsi définie.

La hauteur à l'acrotère de la construction principale du lot 02, est mesurée par rapport au niveau de référence indiqué en partie graphique.

La hauteur des constructions munies d'un étage en retrait

La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère surmontée de la hauteur de l'étage en retrait (ha r en partie graphique).

Art. 6 Eléments en saillie

Les avant-corps

Les avant-corps sont admis, sous condition qu'ils soient pris en compte dans la surface constructible brute maximale du lot et se situent dans les limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé définies en partie graphique.

Si la toiture de l'avant-corps est accessible, cette surface est considérée comme toiture terrasse.

Les balcons

Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public. Leur saillie ne peut dépasser 1,20 mètre.

Les auvents, les avant-toits

Les auvents et les avant-toits ne peuvent se situer à moins de 1,00 m du domaine public.

Les fondations

Les fondations peuvent empiéter sur les marges de reculement imposées.

Art. 7 Dépendances

Les garages et carport peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, en tant que local technique, stockage et local poubelle. Les garages peuvent également être construits, tout ou en partie, sous forme de carport.

Un abri de jardin de maximum 9 m² est autorisé sur les lots 01 à 04. La surface de l'abri de jardin doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, de la surface constructible brute ainsi que la surface scellée. Les abris de jardin sont exclusivement réservés au dépôt des outils nécessaires à l'entretien du jardin. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation comme abris pour animaux n'est pas permise.

Les emplacements des abris de jardin sont définis en partie graphique.

Un local extérieur pour poubelles est admis par lot, sous condition :

- Il se situe dans le recul antérieur ou latéral ;
- La surface d'emprise au sol est de maximum 5,00 m² ;
- La hauteur est limitée à 1,50 m ;
- Le recul sur les limites de propriété est de minimum 1,00 mètre ;

- La surface est à prendre en compte dans la surface scellée disponible pour le lot

À l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit. Les carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale ou similaires, soit en bois, soit en béton.

Art. 8 Lot 04

Le lot 04 sera construit sur pilotis afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux pluviales. Ce lot comporte un carport.

Art. 9 Toitures

La toiture du dernier niveau doit être de type toiture plate végétalisée « tv » à hauteur de 75% au minimum. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

En cas d'étage en retrait, les surfaces des toitures plates du dernier niveau plein de la construction destinée au séjour prolongé (hormis celui du lot 02) peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture plate ou en toiture terrasse.

L'installation de dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire est admise pour toutes les toitures. Les installations par surfaces ininterrompues et de formes régulières sont préférées.

Art. 10 Garde-corps

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20m, un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur finie d'au moins 0,90 m est à prévoir.

Toutefois, la hauteur du dispositif peut être abaissée jusqu'à 0,80 m au cas où l'épaisseur du garde-corps dépasse 0,50 m.

Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques

Superstructures

Les superstructures telles que les cabanons techniques (ascenseurs, cages d'escalier), les lanterneaux, les capteurs solaires ainsi que les cheminées et buses d'aération verticales peuvent dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visés les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul antérieur. Elles sont implantées de minimum 5,00 mètres de toute construction principale avoisinante.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur le domaine public, les terrasses et les espaces verts privés.

Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales, le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées et utilisées pour les installations sanitaires, pour les arrosages des espaces verts privés ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé, afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les rétentions d'eaux pluviales.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser le niveau fini de l'acrotère concernée de maximum 1,20 mètre.

Les encadrements des panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont de matériau et de couleur foncé ou noir (full black) et sont non réfléchissants.

Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

Les matériaux qui répondent aux critères et principes du développement durable (écomatériaux) sont à privilégier.

Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. On utilisera pour les façades les matériaux et les couleurs de la région

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée.

Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté rue, notamment les entrées de garage, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace rue adjacent.

AMENAGEMENT DU DOMAINE VERT PRIVE

Art. 13 Espace vert privé

Les marges de reculement antérieures, latérales et postérieures imposées doivent être aménagées sous forme de verdure (jardin d'agrément, potager, vergers...), à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses au niveau du terrain naturel. Les soubassements doivent être perméables.

Sont autorisés dans les marges de reculement des équipements techniques enterrés, à savoir, notamment un réservoir d'eaux pluviales sous condition de ne pas dépasser le niveau du terrain remodelé et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores sont interdits.

Art. 14 Espace pouvant être scellé

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux surfaces dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Leur emprise et la surface du scellement sol maximale sont définies par lot en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

Art. 15 Piscines ou bassins non couverts

La mise en place de piscines est autorisée sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,0 m et que leurs équipements techniques enterrés soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

Dans le cas d'une telle mise en place sur ces lots, leur surface sera à prendre en compte dans la surface scellée disponible pour le lot.

Art. 16 Clôtures (haies, palissades et murs)

Des murets ou des socles sont autorisés sur le pourtour du terrain, de maximum 1,00 m de hauteur. Ils doivent être soumis pour autorisation. Leur surface est à prendre en compte dans la surface scellée disponible pour le lot.

Les haies vives, clôtures ou pare-vues ont une hauteur maximum de 2,00 m sur les reculs latéraux et postérieurs faisant limite avec un terrain privé. En cas de limite avec du domaine public, et pour les limites entre les parcelles privées situées entre les façades principales et le domaine publique, la hauteur de ces installations est limitée à 1,00 m.

Art. 17 Stationnement sur fonds privés

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à minimum 2 par unité de logement pour les maisons unifamiliales.

Le garage est autorisé dans la construction principale.

Au moins un emplacement par unité de logement doit être couvert. Les carports peuvent être considérés comme emplacements couverts.

Art. 18 Plantations

L'utilisation de plantes d'essences non invasives et adaptées aux lieux est obligatoire en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer dans l'autorisation de bâtir.

Art. 19 Travaux de déblai et de remblai

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,00 m, excepté sur le lot 02. Les emplacements des murs de soutènement doivent se situer dans la surface scellée reprise en partie graphique.

Un mur de soutènement sur le lot 02 en limite avec le domaine public, repris en partie graphique, est autorisé de l'ordre de plus ou moins 1,50 m de haut. Les matériaux employés pour ce mur doivent être de la pierre de taille. La partie du terrain surélevée de plus de 1,2 m doit être munie au moins d'une clôture d'une hauteur d'au moins 0,90 m.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Environ 18,26%, soit 11,47 ares, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés :

- à la réalisation des infrastructures de desserte : zone résidentielle, placette ;
- à la réalisation de stationnement public ;
- à la réalisation des espaces verts publics dans la zone résidentielle.

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service compétent de la commune de Garnich.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone. Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Art. 20 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

Art. 21 Espace Vert Public

L'utilisation de plantes d'essence indigène est recommandée. Le type de plantation sera défini avec le service compétent de la commune de Garnich au moment de l'élaboration du projet d'exécution.

Annexe II – RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune »**Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol****A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

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

Annexe II RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier »**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 / 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 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 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.