

LEGENDE | LÉGENDE

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

LOT / LOT		surface du lot (area)	
surface emprise au sol (m²)	min, max	min, max	surface constructible brute (m²)
surface de scellement du sol (m²)	max, min	max, min	type et nombre de logements
type de toiture	max, min	max, min	nombre de niveaux
type, disposition et nombre de constructions	max, min	max, min	hauteur des constructions (m)

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP | Abgrenzung des Bebauungsplanes
- - - délimitation des différentes zones du PAG | Abgrenzung der unterschiedlichen Bebauungszonen

Courbes de niveau

- - - terrain existant | bestehendes Gelände
- - - - terrain remodelé | neu modelliertes Gelände

Nombre de niveaux

- I, II, III nombre de niveaux pleins | Anzahl Vollgeschosse
- +1, 2, ... R nombre d'étages en retrait | Anzahl Staffelgeschosse
- +1, 2, ... C nombre de niveaux sous combles | Anzahl Dachgeschosse
- +1, 2, ... S nombre de niveaux en sous-sol | Anzahl Untergeschosse

Hauteur des constructions

- h_{0-x} hauteur à la corniche de x mètres | Gesimshöhe in x Meter
- h_{a-x} hauteur à l'acrotère de x mètres | Attikahöhe in x Meter
- h_{f-x} hauteur au faite de x mètres | Firsthöhe in x Meter

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées | x freistehende Häuser
- x-mj x maisons jumelées | x Doppelhäuser
- x-mb x maisons en bande | x Reihenhäuser

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial | x Einheiten als Einfamilienhaus
- x-b x logements de type bifamilial | x Einheiten als Zweifamilienhaus
- x-c x logements de type collectif | x Einheiten als Mehrfamilienhaus

Formes de toiture

- tp toiture plate | Flachdach
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison | Giebeliges Dach mit x Seiten, Neigungswinkel
- Orientation des First | orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plans coupés)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé | obligatorische Fluchtlinie für Hauptkonstruktion
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé | Grenze der bebaubaren Fläche für Hauptgebäude
- alignement obligatoire pour dépendances | obligatorische Fluchtlinie für Nebenbauten
- limites de surfaces constructibles pour dépendances | Grenze der bebaubaren Fläche für Nebenbauten
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines | Grenze der bebaubaren Fläche für Untergeschosse
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps | Grenze der bebaubaren Fläche für Vorsprünge

Délimitation des lots / lots

- lot projeté | geplantes Los
- lot projeté | geplanter Abschnitt
- terrains cédés au domaine public communal | an Gemeinde abgetretene Grundstücke

Degré de mixité des fonctions

- min pourcentage minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction | minimaler Prozentsatz der Bruttogeschossfläche die Wohnzwecken gewidmet ist
- max pourcentage maximal et minimal en surface construite brute à déduire au logement par construction | minimaler und maximaler Prozentsatz der Bruttogeschossfläche die Wohnzwecken gewidmet ist
- oblig pourcentage obligatoire en surface construite brute à déduire au logement par construction | obligatorischer Prozentsatz der Bruttogeschossfläche die Wohnzwecken gewidmet ist

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé | private Grünfläche
- espace vert public | öffentliche Grünfläche
- aire de jeux ouverte au public | öffentlicher Spielplatz
- espace extérieur pouvant être scellé | mögliche Versiegelungsfläche aussen
- voie de circulation motorisée | für den motorisierten Verkehr
- espace ouvert être dédié au stationnement | Bereich mit möglicher Widmung als Parkplatz
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne | Fußgängerweg / Fahrradweg / Fußgängerzone
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre | Verkehrsraum im Mischtypus für motorisierten & nicht motorisierten Verkehr

Plantations et murs

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver | gepflanzter Baum mit mittlerem oder hohem Stamm / zu erhaltender Baum mit mittlerem oder hohem Stamm
- haie projetée / haie à conserver | gepflanzte Hecke / zu erhaltende Hecke
- muret projeté / muret à conserver | gepflanzte Mauer / zu erhaltende Mauer

Servitudes

- servitude de type urbanistique | urbanistische Auflage
- servitude écologique | ökologische Auflage
- servitude de passage | Gäß-, Fahr-, Leitungsrecht
- élément bâti ou naturel à sauvegarder | zu erhaltendes bauliches oder natürliches Element

Infrastructures techniques

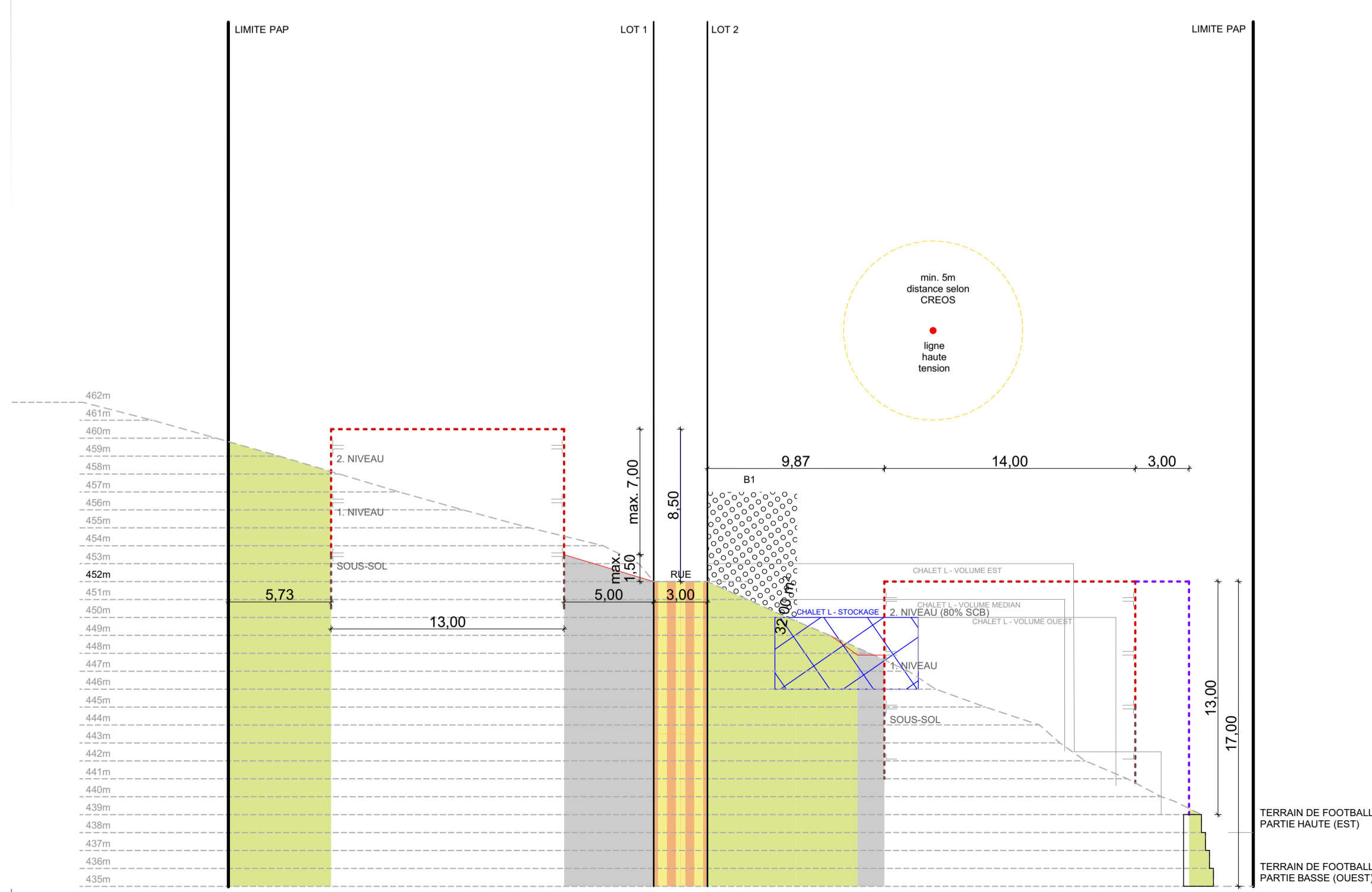
- retention à ciel ouvert pour eaux pluviales | Regenwasserabhaltung unter freiem Himmel
- canalisation pour eaux pluviales | Regenwasserkanal
- canalisation pour eaux usées | Abwasserkanal
- fossé ouvert pour eaux pluviales | Regenwasserableitungsgraben

ERGÄNZUNG LEGENDE | LÉGENDE COMPLÉMENTAIRE

- x-t x unités d'habitation touristique | x touristische Wohneinheiten
- ligne de haute tension | Hochspannungslinie
- distance minimale selon CREOS | Mindestabstand gemäß CREOS
- extension chalet L (stockage) à titre indicatif | Anbau Chalet L (Lager) indikative Darstellung

Partie graphique PAP E.: 1:250

Coupe A-A E.: 1:250



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

LOT 1		28a 12ca	
-	300	-	575
450	5mi	-	5-lt
tp	ha-8,50	-	II+1S

LOT 2		22a 49ca	
-	455	-	1260
550	1mb	-	18-lt
tp	ha-452m ü.N.N.	-	II+1S

Projet d'aménagement particulier

PAP "In der Speer"

Commune de Bourscheid

Datum 13.10.2023

Maßstab 1:250, 1:1000

Blatt A1

Gez. | Gep. kaha | as

Projektnr. urb_pap_22_06_FALEL12.0

Planbez. Partie graphique PAP

Plannr. PG PAP "In der Speer" 001

office for architecture + design
www.gap-architectes.lu
29, route de vin | 6841 molchem | luxembourg
tel. + 352 26 32 18 08 | info@gap-architectes.lu

Herr Alain Schank
OAI UP/11072

Projet d'aménagement particulier " In der Speer " à Lipperscheid

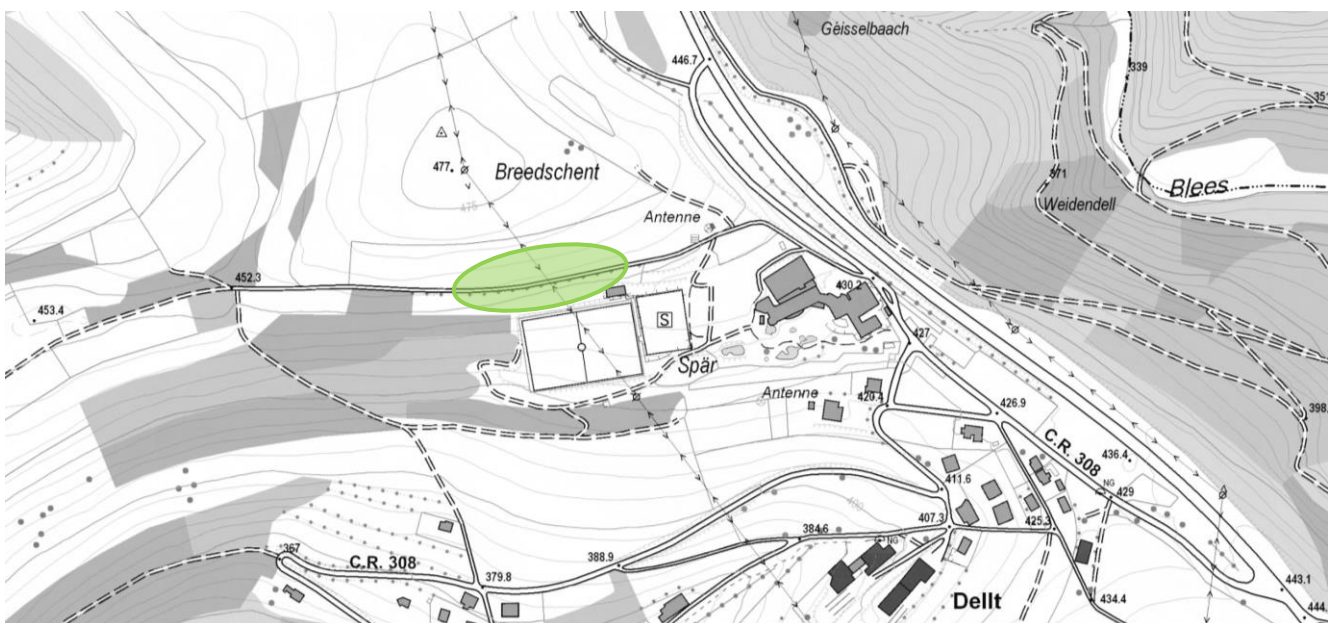
Commune de Bourscheid

partie réglementaire

Partie écrite du plan d'aménagement particulier

version du 13 octobre 2023

MAITRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
		GAP ARCHITECTES – M. ALAIN SCHANK	
Vu et approuvé pour la partie graphique et la partie écrite du projet de pap	SIGNATURE	M. ALAIN SCHANK	SIGNATURE



Urbaniste:

gap_architectes S.à r.l. | UP/11072

29, Route du vin

L-6841 Machtum

Machtum, 13.10.2023

Table de matières

Art 1. Généralités

Art 2. Situation et contenance du projet de PAP

Art 3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Art 4. Mode d'utilisation du sol

Art 5. Degré d'utilisation du sol

Art 6. Emplacements de stationnement

Art 7. Éléments en retrait ou en saillie

Art 8. Toitures

Art 9. Façades

Art 10. Aménagements des espaces extérieurs

10.1. Espaces extérieurs pouvant être scellés

10.2. Espaces verts privés

10.3 Installations admises dans les espaces extérieurs pouvant être scellés et dans les espaces verts privés

10.4 Dépendances installées dans l'espace vert privé respectivement dans les espaces pouvant être scellées (non applicable aux dépendances implantées dans les limites des surfaces constructibles)

10.5 Remblais ou déblais de terre

10.6 Hauteurs, implantation et aspect des murets de soutènement

Art 11. Implantation des pompes à chaleur

Art 12. Les servitudes

Art 1. Généralités

Le présent dossier a été élaboré

- conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017),
- conformément 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 »,
- conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan PAP « In der Speer » datant du 13.10.2023 - Plannr. « PG PAP "In der Speer" 001 » qui constitue la partie graphique du présent PAP.

L'application du présent règlement se fait sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Art 2. Situation et contenance du projet de PAP

Le présent projet d'aménagement particulier nouveau quartier - PAP NQ (partie écrite et partie graphique) est établi dans la commune de Bourscheid / Section F de Lipperscheid.

La superficie totale du projet de PAP est de 52,49 ares.

Art 3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 1,88 ares, ce qui correspond à environ ~3,57% de la surface totale du projet.

Art 4. Mode d'utilisation du sol

Le projet de PAP est situé dans la zone de PAP « nouveau quartier » et dans la zone de sports et de loisirs infrastructures touristiques de type 2 (REC-h2) selon le PAG der la Commune de Bourscheid. En plus, une partie de la zone est superposée par une zone de servitude « urbanisation » B (biotopes et éléments naturels à préserver).

Les constructions principales sur le Lot 1 du présent PAP seront affectées au séjour temporaire du but touristique.

Y sont également admis des fonctions suivantes:

- des fonctions supplémentaires associées à l'utilisation de base,
- des activités de loisirs,
- des activités de récréation.

De plus, les infrastructures techniques servant à la zone de PAP sont autorisées.

Art 5. Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute du Lot 1 doit être répartie sur au moins trois volumes de construction. La surface au sol d'un volume de construction se trouvant sur Lot 1 ne peut excéder **90 mètres carrés**.

Afin d'obtenir une meilleure intégration visuelle dans le paysage, les volumes de construction se trouvant sur Lot 1 doivent respecter les dispositions suivantes :

- Ils doivent garder une distance minimale de **5 m** entre eux.
- La façade visible côté vallée peut avoir une hauteur visible maximale de **7 m**.
- La dalle de plancher du niveau plein le plus bas peut être située au maximum à **1,5 m** au-dessus du niveau de l'axe de la rue desservante.

Afin d'adapter au mieux les volumes de construction au bâtiment voisin existant et d'assurer la meilleure intégration possible dans le paysage, les volumes de construction se trouvant sur Lot 2 doivent être divisés en couches respectivement en volumes décalés.

Sur les lots 1 et 2, la surface construite brute du niveau plein le plus haut ne peut pas excéder **80%** de la surface construite brute du niveau plein situé en dessous du niveau plein le plus haut. Le retrait de la façade du niveau le plus haut, qui résulte de la limitation de la surface construite brute, doit être situé vers le côté de la vallée.

Art 6. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

Les places de stationnement pour les voitures doivent être aménagées sur la parcelle 1532/4497 section : F de LIPPERSCHEID, à coté du parking de l'hôtel existant. Ils doivent être établis avant la délivrance du permis de construire et sont liés à l'utilisation du PAP précédent.

Art 7. Éléments en retrait ou en saillie

Sans préjudice d'autres dispositions légales applicables, les saillies définies ci-après sont autorisées sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructibles fixées en partie graphique):

- balcons et loggias
- corniches
- auvents
- rives de toiture
- éléments d'ombrage

De plus sont d'application les restrictions suivantes :

- Les balcons sont admis sur lot 1, sous réserve de présenter une saillie maximale de **1,50 m**.
- Les balcons, les loggias et les avant-corps sont admis sur Lot 2 dans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps, sous réserve de présenter une saillie maximale de **4,00 m**.
- Les auvents et les claustras (pare-soleil, brises-vue) peuvent faire une saillie maximale de **0,70 m** par rapport au plan de façade.
- Les surfaces closes formant avant-corps en saillie sur les façades présentent une saillie inférieure à **1,00 m** et une surface inférieure ou égale au **tiers** de la surface de la façade concernée.
- Les surfaces non closes en retrait sont admises.

Art 8. Toitures

L'installation des souches de cheminées et ventilations, de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

L'orientation et la pente des toitures est indiqué dans la partie graphique du PAP.

Les toitures plates seront réalisées sous forme de toiture terrasse ou de toiture plate verte extensive avec une pente maximale de **5°** (masquée par l'acrotère).

Art 9. Façades

Les façades hors sol des constructions principales doivent être revêtues de bois ou d'un matériau ressemblant à celui-ci sur au moins **deux tiers** de la surface.

Afin d'adapter au mieux les volumes de construction au bâtiment voisin existant et d'assurer la meilleure intégration possible dans le paysage, les volumes de construction se trouvant sur Lot 2 doivent respecter les dispositions suivantes :

- Une construction principale ne pourra présenter, coté vallée, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à **10,00 m**.
- La façade de la construction donnant sur la vallée doit être traité de façon à préserver une façade monotone.
- Afin de soutenir visuellement la gradation volumétrique, ces volumes distinctes doivent différer en termes de matérialité.
- Une verdurisation de la façade sur coté vallée doit soutenir l'intégration dans le paysage.

Art 10. Aménagements des espaces extérieurs

10.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique.

10.2 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Pour des raisons de sécurité, les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être adaptées suivant le projet d'exécution.

Les espaces verts privés, identifiés en partie graphique par le signe « EVp », sont réservés à l'engazonnement ou à la plantation, exception faite des Installations mentionnées dans l'article 10.3.

Dans l'espace vert privé, au moins **un arbre** ou arbuste doit être planté **par 60 mètres carrés** d'espace vert privé, en vue de cerner les volumes construites.

Afin de minimiser la visibilité des bâtiments dans le paysage, les exigences suivantes doivent être respectées :

- Au moins **la moitié des plantes** doivent mesurer au moins **3,00 m** de hauteur.
- Au moins **un quart des plantes** doivent mesurer **entre 1,00 m et 3,00 m** de hauteur.
- Les plantes à différentes hauteurs doivent être combinées les unes avec les autres afin de créer une canopée fermée de feuillage.

Pour les plantations, les plantations non invasives et adaptés aux lieux sont préconisées.

10.3 Installations admises dans les espaces extérieurs pouvant être scellés et dans les espaces verts privés

Sont admis dans les espaces extérieurs pouvant être scellés ainsi que dans les espaces verts privés de chaque lot:

- **un** abri de jardin,
- **un** annexe pour utiles,
- talus et murets de soutènement,
- surfaces, infrastructures et bassins de rétention,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, fosses septiques, lampadaires, transformateurs, unités extérieures pour pompe à chaleur ou climatisation, boîtes aux lettres),
- chemins piétons,
- piscines et autres surfaces d'eau, sous condition qu'il y a une clôture d'au moins **0,90 m** de hauteur autour de la piscine ou la surface de l'eau.
- voiles d'ombrage avec structure portante correspondante,
- jeux à grimper, balançoire, tapecul, trampoline, glissoire,
- boîtes de stockage,
- surfaces consolidées (comme p. ex. des terrasses, des pavillons et pergolas).

10.4 Dépendances installées dans l'espace vert privé respectivement dans les espaces pouvant être scellées (non applicable aux dépendances implantées dans les limites des surfaces constructibles)

Les dépendances ne peuvent servir à un usage d'habitation ou de garage.

Chaque dépendance individuelle peut avoir un maximum de **60,00 mètres carrés** d'emprise au sol.

Sur le lot 1, les dépendances sont implantées obligatoirement dans le recul postérieur

Sur le lot 2, les dépendances sont implantées obligatoirement dans le recul latéral ouest.

Pour les dépendances d'une superficie inférieure ou égale à **12 mètres carrés**, le recul à respecter sur toutes les limites du lot est de **1,00 m** minimum. Pour les dépendances de plus de **12 mètres carrés**, le recul à respecter sur toutes les limites du lot est de **2,00 m** minimum.

La hauteur hors-tout des dépendances est limitée à **3,00 m** maximum mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé adjacent.

10.5 Remblais et déblais de terre

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible.

Le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de **1,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

10.6 Hauteurs, implantation et aspect des murets de soutènement

Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de **1,50 m**.

Plusieurs murs peuvent être construites en cascade, sous condition qu'ils soient décalés d'au moins **0,50 m**.

Les blocs de coffrage non revêtus sont interdits.

Art 11. Implantation des pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompe à chaleur ne doivent pas être installées dans les limites avant et latérales des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sur lot 1, dessinées dans la partie graphique du présent PAP.

Les unités extérieures de pompe à chaleur ne doivent pas être installées dans les limites postérieures (donnant sur le terrain de football) des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sur lot 2, dessinées dans la partie graphique du présent PAP.

Ils doivent garder une distance minimale de **2,00 m** aux limites du lot.

Art 12. Les servitudes

La zone de servitude urbanistique « biotopes et éléments naturels à préserver » (« B1 ») représentée dans la partie graphique, comprend des surfaces destinées à la conservation des éléments naturels dignes de protection.

Plus précisément, c'est une haie, le long de la voie de desserte, qui est à protéger selon l'article 17 de la loi du 18/07/2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'aménagement de chemins piétonniers et pistes cyclables de même que des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface y sont autorisés, sous réserve que soit préservée la fonctionnalité écologique de la zone concernée.

Leur destruction pourra être autorisée dès lors que des arguments relevant de l'urbanisme seront invoqués.

Annexes

Annexe I : Terminologie du RGD du 8 mars 2017

(Source : « Annexe II : Terminologie » 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 ».)

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 communi-quant 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, ex-primée 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.

Etage 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 des-servante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revê-tement 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 perpen-diculairement 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 construc-tion n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus impor-tante 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 des-servante 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 fa-çade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. 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.