

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER PAP « Rue de Belle-Vue » à Niederfeulen COMMUNE DE FEULEN

PARTIE ECRITE RÈGLEMENTAIRE (non-coordonnée)

Modification ponctuelle du PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen réf. 18060/96C approuvé le 22/11/2017

Objet : Plan d'Aménagement Particulier PAP « Rue de Belle-Vue » à Niederfeulen
Commune : Administration communale de Feulen 25, route de Bastogne L-9176 Niederfeulen
Date : Juillet 2024
Parcelles : 321/4185 section A de NIEDERFEULEN
Maître de l'ouvrage Omega Development 29, rue Albert 1er L-1117 Luxembourg
Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier : ACOM S.À.R.L. 33, Allée Saint Hubert L-8138 BRIDEL Tél : +352 27 99 67 84

~~Grevenmacher, den 22. Mai 2017~~ ~~Strassen, le 10 octobre 2024~~

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)
- Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Feulen sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

~~En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004~~

~~« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.»~~

~~Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.~~

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Rue de Belle-Vue »

COMMUNE DE FEULEN

SOMMAIRE

PAGE

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation de sol.....	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés.....	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère.....	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP"	6
4.1. Les formes, pentes, orientations des toitures & les ouvertures en toiture	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton.....	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
4.4. A l'arrière de lots privés, une haie assurera une bonne intégration de la planification dans le paysage. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.....	8
4.7. Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible	8
5. Terminologie	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 653) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ ~~22,15~~ 22,17 ares.

(Commune de Feulen, section Niederfeulen).

N° parcelle	Surface selon ACT	Surface du PAP
321/4185	22,15 22,17 ar	22,15 22,17 ar
TOTAL		22,15 22,17 ar

Parcelle de PAP	Surface
Lot 1	2,67 2,66 ar
Lot 2	2,34 2,38 ar
Lot 3	3,42 3,55 ar
Lot 4	3,87 3,37 ar
Lot 5	4,33 3,59 ar
Surface publique (cédé à la commune)	5,51 6,62 ar
TOTAL	22,15 22,17 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de ~~5,51~~ 6,62 ares, ce qui représente ~~24,9~~ 29,86% de la surface totale du projet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux habitations à caractère unifamilial. Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales et socio-éducatives p.ex. crèches. des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

3. Degré détaillé d'utilisation de sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Doivent être réalisés :

- 2 emplacements par logement

~~Pour les lots 1-3 les emplacements de stationnement sont à aménager dans le sous-sol commun.~~

Pour ~~les lots 4 et 5~~ chaque lot, les emplacements de stationnement devront se situer ~~sur la parcelle même,~~ dans la construction principale respectivement ~~l'annexe~~ au rez-de-chaussée de celle-ci.

Les emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement public devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

~~Pour de raisons urbanistiques, le recul avant minimal des constructions est réduit à 2 mètres.~~

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux pleins s'élève obligatoirement à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire dans les combles est admis.

~~Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1 (niveau équivalent au rez-de-jardin).~~

Pour les lots 4-5, un niveau supplémentaire est autorisé en sous-sol en tant que rez-de-jardin.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage, sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit.

La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage de la façade sise sur

l'alignement.

La hauteur à la corniche des constructions principales ne pourra pas être inférieure à 5 m ni supérieure à 7 m.

La hauteur au faîtage sera d'au maximum 12 m.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur chacun des lots est admise une unité de logement par construction.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

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

La partie graphique définit les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, ~~ainsi que les limites de surfaces constructibles pour dépendances.~~

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ~~et aux limites de surfaces constructibles pour dépendances.~~

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes, orientations des toitures & les ouvertures en toiture

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

TOITURES PRINCIPALES

Les toitures des constructions principales seront à deux versants et auront une même pente comprise entre 30° et ~~40°~~ 42°. La pente sera fixée en harmonie avec celle des maisons voisines. L'orientation des faîtes sera, ~~en principe,~~ parallèle à la rue desservante/projetée.

Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes et avoir la même pente, notamment celles des ensembles suivants :

- Lots 1-3
- Lots 4-5

La saillie de la corniche sans la gouttière aura au maximum 0,30 mètre.

Les ouvertures en toiture seront conçues sous forme de lucarnes, de fenêtres de toit et de terrasses ouvertes. Elles respecteront un recul minimal de 0,50 m par rapport à l'alignement de la façade. De plus, elles devront observer un recul minimal de 1m par rapport aux limites latérales, ainsi qu'aux arêtes, noues et faîtage de la toiture.

Les lucarnes et les terrasses ouvertes ne peuvent pas être aménagées sur le même versant de toiture. Elles ne dépasseront pas deux tiers de la longueur de façade.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile. Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires (usoir), sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

4.4. A l'arrière de lots privés, une haie assurera une bonne intégration de la planification dans le paysage. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une butte.

Ne sont admises que des surcharges générales du terrain naturel, de l'ordre de 0,50 m pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

En tout état de cause, les terrains contigus doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Une solution harmonieuse doit être trouvée entre voisins. Les ouvrages en talus ou de soutènement peuvent, s'ils gênent le voisinage, l'aspect du quartier ou du site être interdits. ~~Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions de sécurité, d'ordre esthétique et d'intégration.~~

CLÔTURES, MURETS ET PLANTATIONS ~~ET MURS DE SOUTÈNEMENT~~

Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de 0,80 m et/ou par des haies vives ou par des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de 1,50 m le niveau du domaine public.

Si sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un muret de soutènement.

MUR DE SOUTÈNEMENT

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Par dérogation à ce qui précède, les murs de soutènement indiqués sur la partie graphique du présent PAP peuvent dépasser la hauteur de 1,50 m.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en gabions ou en murs de maçonnerie de pierre apparente. Les murs en béton vu sont tolérés.

~~Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.~~

~~En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.~~

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site. La construction existante est à démolir.

4.6. L'aménagement des ~~dépendances, notamment des garages, car-ports et~~ abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

~~Les limites de surfaces constructibles pour garages ou car-ports sont définies sur la partie graphique du PAP.~~

~~Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.~~

GARAGES/CAR-PORTS

~~Les garages sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur à l'acrotère maximale de 3,5 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante/projetée.~~

ABRIS DE JARDIN

Des remises ne dépassant pas une surface totale de 15 m² de surface au sol et 3 m de hauteur hors tout sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales. Ces remises ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois, de matériel de jardinage.

Une dépendance construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant de la toiture se déversent sur le bien-fonds même où la construction est érigée. Les murs extérieurs de la dépendance se situant sur une limite de propriété doivent être réalisés sous la forme de murs mitoyens.

4.7. Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale construite.

Exception faite des auvents d'entrée principale, escaliers, balcons et terrasses au rez-de-jardin, encadrements de fenêtres et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

La réalisation de terrasses surélevées est autorisée pour les lots 1 à 3.

Seuls les balcons situés à l'arrière des constructions sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- un seul balcon ne pouvant pas dépasser de plus de 3 m la limite de la surface maximale constructible est autorisé au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin de chaque lot ;
- et un seul balcon ne pouvant pas dépasser de plus de 2 m la limite de la surface maximale constructible est autorisé au 1^{er} étage de chaque lot.

La façade latérale nord du lot 5 pourra comporter des éléments en saillie. Ces éléments ne dépasseront pas 1 m de profondeur et devront respecter un recul minimal de 1,90 m par rapport à la limite de propriété. La surface cumulée de ces éléments ne dépassera pas un tiers de la façade latérale.

<p><i>Vote définitif du conseil communal Commune de Feulen</i></p>	<p><i>Approbation du ministre de l'Intérieur</i></p>
---	---

5. Terminologie

Règlement grand-ducal du 8 mars 2011 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 m.

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 faîtage 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'État ou à une commune qui font partie du domaine public.