

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« op der Gewaann » à Erpeldange (Commune de Wiltz)

PARTIE ECRITE



Date 10/07/2025

Maître de l'ouvrage :

M. et Mme. GROTENRATH - SCHROEDER

Avis de la plateforme de concertation	PCE/23C/390/2024
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	



ARCHITECTURE HOFFMANN SÀRL

121, HAAPTSTROOSS | L-9780 WINCRANGE | TÉL. +352 245 180 1 | INFO@ARCHITECTUREHOFFMANN.LU

TABLE DES MATIERES

1. GENERALITES	2
1.1 COMPLEMENTS	2
1.2 PORTEE DU REGLEMENT	2
1.3 PROPRIETES CONCERNEES.....	2
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	2
2.1 ESPACES VERTS.....	2
2.2 VOIES DE CIRCULATION	2
2.3 EMBLEMES DE STATIONNEMENT	2
2.4 EVACUATION DES EAUX ET BASSIN DE RETENTION	3
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	3
3.1 AFFECTATION DES LOTS.....	3
3.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL ET SURFACE CONSTRUCTIBLE	3
3.3 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES.....	3
3.3.a <i>Reculs des constructions.....</i>	3
3.3.b <i>Nombre de niveaux</i>	3
3.3.a <i>Niveaux de référence.....</i>	4
3.3.b <i>Hauteurs des constructions et volumétries</i>	4
3.3.c <i>Saillies.....</i>	4
3.3.d <i>Eléments de constructions autorisées en dehors des zones de construction</i>	4
3.4 DISPOSITIONS ESTHETIQUES GENERALES	5
3.4.a <i>Matériaux et teintes de façade</i>	5
3.4.b <i>Revêtement des toitures.....</i>	5
3.4.c <i>Garde-corps.....</i>	5
3.5 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES	6
3.6 MODELAGE DU TERRAIN.....	6
3.6.a <i>Général.....</i>	6
3.6.b <i>Murets de soutènement.....</i>	6
3.7 EMBLEMES DE STATIONNEMENT PRIVES	7
3.8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS	7
3.8.a <i>Espaces verts</i>	7
3.8.b <i>Clôtures et haies.....</i>	7
3.8.c <i>Aménagement des espaces libres</i>	7
3.9 GESTION DE L'EAU DE PLUIE.....	7
4. ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEUR	8
5. ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE	12

1. GENERALITES

1.1 COMPLEMENTS

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004, ainsi que du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'aménagement et le développement urbain.

La présente partie écrite est complétée par un rapport justificatif et par la partie graphique réf. 2022.105-B4 du 28.05.2025.

1.2 PORTEE DU REGLEMENT

Le présent PAP a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Wiltz, section Erpeldange faisant partie de l'ancienne Commune de Eschweiler.

La présente partie écrite PAP est complétée par les règlements en vigueur suivants :

Partie graphique du PAG, Partie écrite du PAG, Règlement sur les bâtisses.

1.3 PROPRIETES CONCERNEES

Le plan d'aménagement particulier est mis en œuvre sur une seule parcelle, qui comprend une partie située en zone d'habitat et une partie située en zone verte.

Surface totale du PAP :18,23 ares

Surface du lot 1 : 17,43 ares

Le long de la route « An Der Gewann », une bande de terrain est cédée à la Commune comme « voirie ».

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Le présent PAP prévoit une cession de 0,79 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 4,3 % de la surface totale du PAP.

2.1 ESPACES VERTS

Il n'y a pas d'espace vert public prévu pour la phase 1 du PAP.

2.2 VOIES DE CIRCULATION

Le PAP prévoit l'élargissement du chemin communal suivant largeur du domaine public existant en contre-bas.

2.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Il n'y a pas d'emplacements de stationnement publics prévus.

2.4 EVACUATION DES EAUX ET BASSIN DE RETENTION

Pour la phase 1 du PAP, l'évacuation des eaux usées se fait vers le réseau eaux mixtes existant au niveau de la rue An Der Gewann.

Les eaux de pluie seront raccordées provisoirement sur le réseau eaux mixtes existant.

La connexion des réseaux EP et EU doit se faire de façon séparée vers et en partie dans le domaine public.

La création d'un nouvel axe eau de pluie avec bassin de rétention est prévu lors de la phase 2 PAP.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

3.1 AFFECTATION DES LOTS

La parcelle unique est prévue pour construction d'une maison unifamiliale ou bi-familiale.

3.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL ET SURFACE CONSTRUCTIBLE

La partie graphique du PAP indique les surfaces d'accès ou de stationnement pouvant être stabilisées. En supplément de ces surfaces, des zones scellées complémentaires peuvent être aménagées, sans dépasser cependant la surface scellée totale maximale imposée pour le lot.

3.3 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

3.3.a Reculs des constructions

Les reculs minimums sont définis suivant partie graphique.

Le recul avant maximum du volume annexe est de 5 m par rapport au domaine public.

Le recul avant maximum du volume principal est de 11 m par rapport au domaine public.

3.3.b Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux est déterminé de la manière suivante :

- volume principal : 2 niveaux pleins habités + combles + sous-sol partiel
- volume annexe : 2 niveaux pleins le niveau inférieur étant partiellement enterré

Le niveau sous-sol est obligatoirement raccordé au réseau de canalisation publique.

Afin de permettre le raccordement des eaux de drainage au réseau d'eau de pluie public, le niveau du drainage périphérique est à définir de manière à permettre l'écoulement vers le réseau public.

3.3.a Niveaux de référence

Le niveau de référence correspond au niveau du terrain naturel à l'intersection de la façade à rue et de l'axe du volume de construction concerné. Les hauteurs de corniche, d'acrotère et de faîtière sont mesurées par rapport au niveau de référence ainsi déterminé.

La différence entre le niveau de référence du volume principal et le niveau du R.d.ch. comprenant l'entrée principale est de maximum 2m.

3.3.b Hauteurs des constructions et volumétries

Volume principal :

La hauteur de corniche est de maximum 7,5 m.

La hauteur de faîtière est de maximum 12,5 m.

La pente de toiture est comprise entre 33° et 42°.

Implantation avec faîtière perpendiculaire à la voirie.

Volume annexe :

La hauteur d'acrotère est de maximum 6,5 m.

Volume adossé au volume principal avec toiture plate.

3.3.c Saillies

Il n'y a pas de saillies autorisées par rapport aux zones de construction définies permettant un agrandissement de la surface habitable. Des saillies éventuelles par rapport au volume principal sous forme d'avant-corps, de balcon ou de véranda doivent donc s'inscrire dans les zones de constructions.

Des reculs par rapport à l'alignement principal de façade sont autorisés.

La saillie des corniches, acrotères et rives est de maximum 0,30 m par rapport aux reculs obligatoires.

Des lucarnes en toiture sont autorisées avec une saillie maximale de 1 m par rapport au gabarit maximum défini pour le volume principal. La surface maximale des lucarnes est de 30 % de la surface du versant de toiture concerné.

3.3.d Éléments de constructions autorisées en dehors des zones de construction

Les éléments suivants peuvent être autorisés :

- dépendance sous forme d'abris de jardin
- auvent, terrasse couverte, pavillon de jardin ou pergola sous forme d'un espace extérieur non chauffé
- piscine ou étang

Les conditions d'autorisation suivantes sont à respecter :

- la construction doit s'inscrire dans la zone de terrain faisant partie du périmètre de construction (zone Hab-1 suivant PAG) et donc également de l'emprise du présent PAP

- un recul de 1 m est à respecter par rapport aux limites de propriété et par rapport à la limite PAG
- la surface construite au sol est de maximum 45 m² par élément
- il s'agit d'une construction avec 1 seul niveau. La hauteur par rapport au terrain aménagé est de maximum 4 m.
- les surfaces scellées des éléments de construction sont à considérer lors du calcul de la surface scellée totale. Celle-ci doit respecter les prescriptions maximales prescrites par le PAP.

3.4 DISPOSITIONS ESTHETIQUES GENERALES

3.4.a Matériaux et teintes de façade

Le revêtement principal de façade sera une surface en crépis de teinte neutre et claire. Les teintes sont à choisir suivant palette de couleur en annexe (façades principales).

Pour le volume annexe et les dépendances éventuelles, un revêtement en crépis ou bien un bardage est autorisé. La teinte est à choisir suivant palette de couleur pour éléments architecturaux et surfaces secondaires. Les teintes pour le volume annexe peuvent se distinguer de la teinte du volume principal. L'emploi d'un bardage en bois naturel non traité ou bien avec traitement au moyen d'une lasure transparente de teinte assimilable aux teintes autorisées suivant palette de couleur pour éléments architecturaux ou surfaces secondaires est autorisé.

Le revêtement de surface du volume annexe peut être répété pour l'habillage de certaines surfaces du volume principal, mettant ainsi en valeur des éléments architecturaux. Dans ce cas, le 2^e revêtement correspond à maximum 25 % de la surface du volume principal.

3.4.b Revêtement des toitures

La couverture du volume principal est à réaliser en ardoises naturelles ou en matériau de teinte et de texture identique. Alternativement une couverture au moyen de zinc quartz, respectivement d'un matériau non brillant de teinte gris moyen peut être autorisée.

Pour les toitures plates les revêtements suivants sont autorisés :

- étanchéité de teinte gris moyen apparente, lestage en gravier ou toiture végétalisée.

Les corniches et dépassants de toiture seront réalisées en bois. Elles seront traitées au moyen d'une peinture c.f. palette de couleur ou bien recouvertes d'ardoises, de zinc quartz respectivement du même matériau que le revêtement de toiture.

3.4.c Garde-corps

Les garde-corps et éléments de ferronnerie sont à réaliser en matériaux d'aspect non brillant. Les garde-corps en en inox poli ou sous forme de verre teintés ne sont pas autorisés.

3.5 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les cheminées éventuelles sont à concevoir avec sortie en toiture à proximité de la faitière du volume principal.

Les antennes et récepteurs paraboliques éventuels sont à installer en façade arrière ou en toiture du côté façade arrière. Ils sont de teinte mate neutre qui s'apparente aux tons de la façade ou de la toiture.

L'installation de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture. Les panneaux doivent épouser la forme de la toiture en pente et être disposés par formes régulières. Ils sont de teinte mate similaire à la teinte de la toiture.

Pour les toitures plates les capteurs peuvent présenter une pente de 35° par rapport à l'horizontale, dans dépasser une hauteur de 1,2 m au-dessus du plan de la toiture.

Les unités extérieures des pompes à chaleur sont à installer avec une distance de minimum 3m par rapport aux limites de propriété.

3.6 MODELAGE DU TERRAIN

3.6.a Général

En dehors des zones construites, un remodelage du terrain est autorisé pour l'aménagement des chemins d'accès, des terrasses, des zones vertes aménagées, sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- pour les déblais et remblais, la hauteur moyenne ne peut pas dépasser une hauteur de 1,5 m par rapport au terrain naturel initial. La différence maximale au point le plus défavorable ne peut pas dépasser 2,5 m.
- la différence de niveau par rapport au terrain naturel est à rattraper au moyen de talus et/ou de murets de soutènement.

3.6.b Murets de soutènement

Par rapport à la limite de propriété, un recul de 0,80 m est à respecter. En cas d'un accord écrit entre voisins, ce recul peut être diminué (0 – 0,80 m).

La hauteur des murets de soutènement par rapport au terrain aménagé est de maximum 1,5 m en moyenne, respectivement à 2 m au point le plus élevé.

En cas de mise en œuvre de 2 murets de soutènement parallèles, un rapport de min. 1,5 est à respecter entre distance et hauteur des éléments.

Les matériaux de surface suivant sont autorisés :

- pierre naturelle (maçonnerie traditionnelle en pierres rejointoyées, maçonnerie en pierres sèches ou gabions)

- éléments en béton préfabriqué ou coulé sur place, avec aspect mat. Les surfaces en béton lisse et de teinte claire ne sont pas autorisées. En revanche, le béton teinté dans la masse de couleur gris moyen ou beige-brun est autorisé.

3.7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVÉS

L'aménagement de minimum 4 places de stationnement pour voitures sur terrain privé est à prévoir, dont 2 emplacements couverts sous forme de garage ou carport.

3.8 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.8.a Espaces verts

La plantation d'une haie le long de la limite de propriété inférieure est à prévoir.

3.8.b Clôtures et haies

Le long de la limite avec le domaine public, la hauteur des socles ou clôtures éventuelles est de maximum 0,80 m.

Le long des limites latérales et arrières, les clôtures légères ajourées ou murets surmontés d'une clôture légère ajourée présentent une hauteur de maximum 1,80 m par rapport au terrain aménagé sont autorisées.

Des haies plantées sont autorisées avec une hauteur de maximum 2 m. En cas d'accord écrit entre voisins les haies peuvent être plantées sur la limite de propriété commune.

3.8.c Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont à aménager sous forme d'espaces verts.

3.9 GESTION DE L'EAU DE PLUIE

Les eaux de toiture et le drainage périphérique sont à raccorder sur un réseau eau de pluie sur terrain privé.

L'installation d'une citerne pour stockage des eaux de pluie est autorisée.

Afin de limiter les surfaces scellées, les surfaces stabilisées à l'air libre sont à réaliser partiellement au moyen d'un revêtement de surface drainant, permettant ainsi l'infiltration des eaux de pluie ; respectivement profilées, de façon à garantir un écoulement des eaux vers les zones vertes sur terrain privé. Pour le calcul des surfaces scellées, les surfaces réalisées au moyen de matériaux perméables ou présentant un écoulement vers les zones vertes privées seront considérées à 75% de leur surface réelle.

4. ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEUR

ANNEXE: Palette de couleurs autorisées (Code NCS)

Les couleurs pures

Gris

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 0300-N		S 0500-N		S 1000-N	
S 1500-N		S 2000-N			

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 2500-N		S 3000-N		S 3500-N	
		S 4000-N		S 4500-N	

Bleu

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 1002-B		S 1502-B		S 2002-B	
S 2502-B		S 1005-B			

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 1010-B		S 2010-B		S 2005-B	
				S 3010-B	

Vert

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 1002-G		S 1502-G		S 2002-G	
S 1005-G		S 2005-G			

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 2502-G	
----------	--

Rouge

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 0502-R		S 1502-R		S 2502-R	
S 1002-R		S 1005-R		S 2005-R	

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 2010-R		S 3010-R	
----------	--	----------	--

Jaune

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

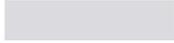
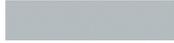
S 0502-Y		S 1002-Y		S 1502-Y	
S 2002-Y		S 2502-Y		S 2005-Y	

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 2015-Y		S 2010-Y		S 3010-Y	
		S 3502-Y		S 3005-Y	

Couleurs déclinées**Bleu**

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

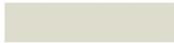
S 0502-B50G		S 1002-B50G		S 1502-B50G	
S 1005-B20G		S 2005-B20G		S 2002-B50G	
S 0804-R70B		S 2005-B80G			

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

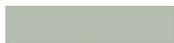
S 3005-B20G		S2005-B50G		S 3005-B80G	
S 1510-B20G		S 2005-R70B		S 3005-R50G	
S 3010 R70B		S 3005-R80B		S 2010 R70B	

Vert

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 1002-G50Y		S 1502-G50Y		S 2002-G50Y	
S 1005-G40Y		S 1005-G60Y		S 1005-G80Y	
S 1005-G70Y		S 2005-G20Y		S 2005-G30Y	

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 2005-G40Y		S 2005-G50Y		S 2005-G60Y	
S 2005-G10Y		S 2005-G70Y		S 2010-G70Y	

Couleurs déclinées**Rouge**

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 0502-R50B*		S 0505R50B		S 1005-R50B	
S 0804-R50B*		S 1002-R50B		S 1502-R50B	
S 0505-Y60R*		S 1005-R20B		S 0804-R10B	
S 1505-Y60R		S -0603-Y60R		S 1005-Y60R	
S 1510-Y60R		S 1505-Y70R		S 1010-Y60R	

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 1010-Y80R		S 2005-Y60R		S 1510-Y70R	
S 1510-Y80R		S 2010-Y60R		S 1505-Y80R	
S 1505-Y90R*		S 1515-Y80R		S 2005-Y80R	
S 2005-Y90R		S 1510-Y90R		S 1520-Y90R	
S 3005-R50B		S 2010-Y90R		S 2020-Y90R	
S 2002-R50B		S 2020-Y60R		S 3020-Y60R	
S 2005-R10B		S 2010-R10B			

Couleurs déclinées**Jaune**

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales

S 0505-Y10R		S 0603-Y20R*		S 1015-Y10R	
S 0804-Y10R*		S 1010-Y10R		S 1010-Y20R	
S 0502-Y50R*		S 1505-Y10R		S 1510-Y10R	
S 2005-Y10R		S 2010-Y10R		S 1005-Y20R	
S 0505-Y30R		S 0804-Y50R*		S 1002-Y50R*	
S 0505-G90Y		S 0804-Y30R		S 0505-G80Y	
S 0603-Y40R*		S 1005-Y50R		S 1005-G90Y	
S 1005-G80Y		S 2005-Y20R		S 1505-G80Y	

Couleurs complémentaires autorisées pour les éléments architecturaux (surfaces secondaires)

S 1015-Y20R		S 1510-Y20R		S 1020-Y20R	
S 1505-Y20R		S 2020-Y20R		S 1020-Y10R	
S 2010-Y20R		S 1510-Y40R		S 3005-Y20R	
S 3010-Y20R		S 2010-Y40R		S 3020-Y10R	
S 1010-Y30R		S 1510-Y30R		S 1515-Y30r	
S 1505-Y30R		S 2010-Y30R*		S 3010-Y30R*	
S 2005-Y30R		S 2020-Y10R		S 3010-Y10R	
S 1005-Y40R		S 1510-Y50R		S 1515-Y40R*	
S 1505-Y40R		S 2010-Y50R		S 3010-Y40R	
S 2005-Y40R		S 4005-Y50R		S 3005-Y50R	
S 1502-Y50R*		S 1505-Y50R		S 4010-Y50R	
S 2002-Y50R		S 2005-Y50R		S 3010-Y50R	
S 1505-G90Y		S 1510-G90Y		S 1515-G90Y	
S 2005-G90Y		S 2010-G90Y		S 2020-G90Y	

5. ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE

Issue 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 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.

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 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 desservant 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 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 vue 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 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 de 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.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non clos, 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 publique

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