Projet d'aménagement particulier
Modification ponctuelle
Commune du Lac de la Haute-Sûre
Localité de Nothum

« Néckelspäsch »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Février 2023

Stauséigemeng

p a c t

Demandeur :

Commune du Lac de la Haute-Sûre

1, rue Laach
L-9655 Harlange
Tél: 99 35 54
Fax: 99 35 53
Email : hautesure@pt.lu
Internet: www.lac-haute-sure.lu

Elaboré par:

pact s.à r.l.

58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 13.02.2023

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 (RGD) du 08 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.*

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 du Lac de la Haute-Sûre sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange : textes ajoutés
~~En orange biffé : textes supprimés~~

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles 4

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal 4

3. Mode d'utilisation du sol 4

4. Degré détaillé d'utilisation du sol 5

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles 5

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol 5

4.3. Les hauteurs des constructions 6

4.4. Le nombre d'unités de logement 6

4.5. La forme des toitures 6

4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances 6

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP 7

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés 7

5.2. Les accès 7

5.3. Les constructions et les éléments naturels à conserver 7

5.4. Les murs et clôtures 7

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux 7

5.6. Constructions jumelées 8

5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte 8

6. Annexe I : Terminologie 9

7. Partie graphique 13

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 I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

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

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~222,17 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 et s'élève à environ ~ ~~43,02~~ 39,98 ares, ce qui correspond à environ ~~19,4~~ 18 % de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publiques, les emplacements de stationnement et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution au PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées et aux maisons plurifamiliales avec 4 unités au maximum par bâtiment.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

~~Pour tous les lots sont autorisées les activités de service (profession libérale) à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal.~~

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les logements suivants doivent être réalisées sous forme de logements à coût modéré.

Maisons unifamiliales
Lot 6, 7, 8, 9 ou 33

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

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

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Les garages ou carports peuvent être implantés *à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement *à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.*

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

Du côté avant du lot 27a, des éléments architecturaux en forme d'avant-corps ou débords de la façade principale sont admissibles sous les conditions suivantes :

- de ne pas dépasser 1/3 de la surface totale de la façade avant
- de ne pas dépasser la hauteur maximale à la corniche de plus de 2,00 mètres
- de respecter des pentes de toitures entre 0 et 40°.

DEPENDANCES

Garages / Carports

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°).

Dans les reculs latéraux de 2,00m de la limite de la parcelle, la toiture plate d'un garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

Les toitures végétales sur les dépendances sont autorisées.

Les dépendances peuvent être munies d'un sous-sol qui ne doit pas être affecté au séjour prolongé.

Abris de jardin ou construction similaire

Sur chaque parcelle individuelle ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux, dont la surface au sol ne peut dépasser 25 m².

Un abri de jardin ou construction similaire peut être érigée dans l'espace vert privé à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances jusqu'à une distance de 1,00 m du terrain voisin respectivement *à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les façades en matières plastiques sont interdites.

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé.

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

Les toitures végétales sur les dépendances sont autorisées.

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

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Au minimum 60% de la surface d'emprise au sol de la construction principale devra être construite de 2 niveaux pleins et au maximum 40% de cette surface pourra être construite avec un niveau plein.

4.3. Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales et garages / car-ports pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Pour les lots 1 et 2, la hauteur du socle peut être supérieure ou inférieur à la cote de l'axe de la voie desservante respectivement de 2,00 m au maximum. Pour tous les autres lots, la hauteur du socle peut être supérieure ou inférieur à la cote de l'axe de la voie desservante respectivement de 1,50 m au maximum. La hauteur du socle peut exceptionnellement être augmentée pour des raisons urbanistiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur à la corniche maximale à respecter ne pourra pas être dépassée.

4.4. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La surface nette minimale habitable par logement est fixée à 45 m². Sont à considérer comme surfaces habitables les surfaces au sol des pièces destinées au séjour prolongé de personnes tel qu'elles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

4.5. La forme des toitures

Les toitures des constructions principales:

Pour tous les lots, les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 25° et 40° en considérant la prescription de l'article 5.7.

Les toitures pourront être plates sur une surface maximale de 40 % de la surface d'emprise au sol de la construction principale.

Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 40 cm.

OUVERTURES DANS LES TOITURES

Les châssis à tabatière (de type « velux ») sont autorisés.

Les frontons et lucarnes sur les toitures sont interdits.

Les éoliennes sur les toitures sont interdites.

Les capteurs montés sur une toiture en pente peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 40 cm.

4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

En principe le terrain naturel est à sauvegarder.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais ou de 2,00 m par des déblais.

Les murs de soutènement pourront faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique. A l'exception des accès au sous-sol d'une construction, ils ne peuvent dépasser une hauteur visible de 2,50 m.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

A l'exception des chemins d'accès, terrasses et semblables, l'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 15 %, sous réserve d'éventuelles prescriptions de la permission de voirie établie par l'administration des Ponts et Chaussées.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

5.3. Les constructions et les éléments naturels à conserver

La haie existante à la limite nord du PAP doit être conservée.

5.4. Les murs et clôtures

Tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu`à une hauteur maximale de 2,00 m.

Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

COULEURS ET MATERIAUX

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

Pour les constructions principales, l'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade du bâtiment concerné. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

L'utilisation de métaux mat apparents dans les façades ne sera admise que pour 5 % de la surface totale de la façade du bâtiment concerné.

Des échantillons de façade sont à fournir sur demande des autorités communales avant l'application des textures et couleurs définitives des façades.

Les socles seront réalisés en crépis ou en pierres naturelles provenant de carrières de la région.

Si les baies ont des encadrements, ceux-ci sont à réaliser en pierres naturelles provenant de carrières de la région, en pierres reconstituées, en crépi ou en bois, d'une largeur inférieure à 20 cm.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

ESTHETIQUE ET FACADES

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les façades avant et latéral.

Les capteurs et panneaux solaires, ainsi que les éoliennes placées au sol sont interdits.

5.6. Constructions jumelées

A l'exception des 2,00m du côté avant et 2,00m du côté arrière, l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé, tel que défini sur la partie graphique du PAP, doit être respecté sur la totalité de la surface.

La pente de toiture des maisons jumelées est fixée à 38°. Avec un accord écrit entre les deux propriétaires, la pente peut varier entre 25 et 40°, mais elle doit être identique pour les deux toitures.

Entre les maisons jumelées, le niveau à la corniche côté rue peut différer de 1,00 m au maximum.

5.7. Véranda, verrière, terrasse couverte

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale sous corniche. A l'exception des maisons jumelées le recul latéral réglementaire est à respecter.

Au moins 50% de la toiture et au moins deux tiers de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m. ~~Les toitures pourront être non translucides et non transparentes.~~

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

Une véranda, verrière, ou construction similaire doit être implantée à l'intérieur des surfaces constructibles. Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des zones constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 3 mètres, et leur surface stabilisée est limitée à 50m2. En cas de maisons jumelées ou en bande, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

6. Annexe I : 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 / Alignement avant
On entend par alignement de voirie / alignement avant la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire
On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire entre volumes construits.

Annexe accolée à une construction principale
On entend par annexe accolée à une construction principale dans le sens du présent règlement une construction qui respecte au moins les conditions suivantes :

- qu'elle est destinée à agrandir la surface utilisable pour le séjour prolongé de personnes
- qu'elle respecte les prescriptions concernant les alignements et reculs
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche respectivement l'acrotère de la construction principale
- que la surface d'emprise au sol de l'annexe n'excédera pas un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue)

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.

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 assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérant au sol, les critères pour déterminer

l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

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.

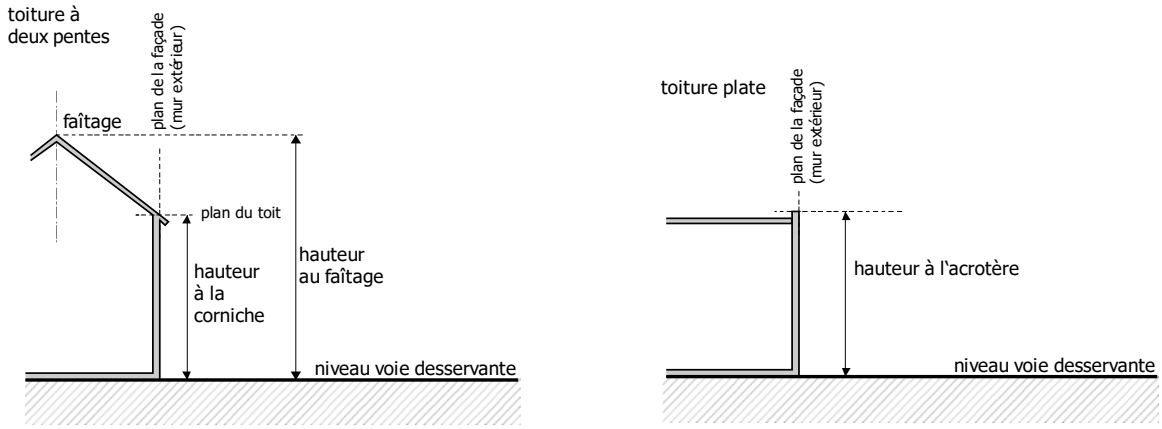
Dépendance
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages, les car-ports, les serres, les volières, les piscines non couvertes, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois), etc. à usage exclusif des habitants de la propriété.

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 faîte 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. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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. 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.

Unité
On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

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

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

7. Partie graphique