

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**  
**PAP \_ "Rue Collart"**  
**COMMUNE DE STEINFORT**

**PARTIE ECRITE RÈGLEMENTAIRE**

<b>Objet :</b> Plan d'Aménagement Particulier (PAP) _ "Rue Collart" à Steinfort
<b>Commune :</b> Administration communale de Steinfort 4, Square Patton L - 8443 Steinfort
<b>Date :</b> Mars 2026
<b>Section :</b> A de Steinfort
<b>Maître de l'ouvrage :</b> TA COLLART 4 s.à.r.l & TA COLLART 6 s.à.r.l 38, Rangwee L - 2412 Luxembourg
<b>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :</b> ACOM s.à.r.l 321, route d'Arlon L - 8138 Bridel Tél : +352 27 99 67 84

<i>Vote définitif du conseil communal Commune de Steinfort</i>	<i>Approbation du ministre des Affaires Intérieures</i>
--	---

**TABLE DES MATIERES**

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 1. DELIMITATION ET CONTENANCE .....</b>	<b>5</b>
1.1. Champ d'application .....	5
1.2. Définition de l'utilisation du sol .....	5
1.3. Degré d'utilisation .....	5
1.4. Le pacte logement 2.0 .....	5
1.5. Logements abordables .....	5
<b>Art. 2. AFFECTATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL .....</b>	<b>6</b>
3.1. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net .....	6
3.2. Servitudes de passage .....	6
3.3. Saillies et avant-corps .....	6
<b>Art. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL.....</b>	<b>7</b>
4.1. Nombre de niveaux hors-sol et en sous-sol .....	7
4.2. La hauteur de la construction .....	7
4.3. Niveau du rez-de-chaussée .....	7
4.4. Toiture .....	7
4.4.1. Garde-corps .....	7
4.4.2. Les superstructures .....	7
<b>Art. 5. EMBLEMES DE PARKING ET ACCES .....</b>	<b>7</b>
5.1. Emplacements de stationnement .....	7
5.2. Accès carrossables .....	8
5.2.1. L'accès carrossable au parking .....	8
5.2.2. L'accès carrossable empruntant la servitude .....	8
<b>Art. 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS .....</b>	<b>8</b>
6.1.1. Accès piéton .....	8
6.1.2. Stationnement vélos .....	8
6.1.3. Aire d'attente poubelles .....	8
6.2. Espaces extérieurs privés .....	8
6.3. Espaces extérieurs communs .....	9
<b>Art. 7. ESTHETIQUE, MATERIAUX ET COULEURS .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER.....</b>	<b>9</b>
8.1. Remblais et déblais de terre .....	9
8.2. Tolérance sur les niveaux projetés .....	10
8.3. Gestion des eaux usées et pluviales .....	10
8.4. Dépendances .....	10
8.5. Pompe à chaleur (PAC) .....	10
<b>Art. 9. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>10</b>
9.1. Types d'aménagements dans le domaine public .....	10
<b>10. TERMINOLOGIE.....</b>	<b>11</b>

## INTRODUCTION

Le présent document fait partie intégrante du Projet d'Aménagement Particulière (PAP) \_ "Rue Collart". Il est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° AC20GG PU PAP PG GE 01), les parties écrites et graphiques formant ensemble le 'PAP'.

Le PAP \_ "Rue Collart" est établi en application :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' ;
- à la loi Pacte Logement 2.0 – nouvel article 29bis instauré dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) de la commune de Steinfort restent applicables pour toutes dispositions non définies dans le présent PAP.

De même, la partie écrite du plan d'aménagement particulier quartier existant (PAP QE) relative à la zone mixte urbaine (MIX-u) s'applique pour toute prescription manquante ou non précisée dans le présent PAP.

## Art. 1. DELIMITATION ET CONTENANCE

### 1.1. Champ d'application

La zone du PAP est implantée le long de la rue existante 'Rue Collart' à Steinfort et porte sur l'intégralité des parcelles :

Commune : Steinfort

Section : A de STEINFORT

Numéros cadastraux : 428/4546; 428/4547; 443/4548 et 443/4549

avec une contenance totale de 25 ares et 09 centiares.

L'ensemble des parcelles ici reprises, sis 4 - 6 rue Collart L-8414 à Steinfort sont du domaine privé.

Un plan avec le levé topographique géoréférencé ainsi que le plan de mesurage servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. Les deux plans respectifs sont établis par la société GEOLUX G.O. s.à.r.l. réf. 21-55754M-SIE-2 du 17/12/ 2025 et Mesurage cadastral no°1729.

### 1.2. Définition de l'utilisation du sol

Le présent PAP a pour objectif l'unification des deux parcelles sous un lot, la démolition des constructions existantes sur site et la réalisation d'un bâtiment à usage mixte.

Par ailleurs, une bande de cinquante centimètres le long de la limite avant sera cédée à la commune de Steinfort afin de permettre l'élargissement du trottoir public. Cette surface, d'une superficie de vingt-six mètres carrés (24 m<sup>2</sup>), correspond à un pour cent (0,96 %) de la surface totale du PAP.

### 1.3. Degré d'utilisation

Les prescriptions du PAG en vigueur 'NQ33-Rue Collart' sont :

- Coefficients d'Occupation au Sol (COS) : max 0,65 ;
- Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) : max 1,60 ;
- Coefficient de Scellement du Sol (CSS) : max 0,65 ;
- Densité Logement (DL) : 125.

### 1.4. Le pacte logement 2.0

Afin d'augmenter l'offre de logements abordables, de mobiliser le potentiel foncier et résidentiel existant et d'améliorer la qualité résidentielle, le présent PAP s'inscrit dans le cadre du programme de soutien « Pacte Logement 2.0 », applicable sur la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032.

À l'exception du coefficient de densité logement (DL), l'ensemble des coefficients déterminant le degré d'utilisation du sera majoré de 10 %.

Le DL fixé par le PAG ne s'appliquera pas aux logements abordables. En revanche, 15 % de la surface brute maximale (SCB) affectée au logement seront réservés aux logements abordables

### 1.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité.

LOT	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordables	Nombre minimal de logement <sup>1</sup>		Nombre maximal de logement	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	3962m <sup>2</sup>	520m <sup>2</sup>	20u.	3u.	31u.	5u.
<b>Total</b>	<b>3962m<sup>2</sup></b>	<b>520m<sup>2</sup></b>	<b>20u.</b>	<b>3u.</b>	<b>31u.</b>	<b>5u.</b>

<sup>1</sup> Au cas où les auteurs du projet ne souhaitent pas définir pour un plusieurs lots un nombre minimal de logements du marché libre et/ou abordables, il y a lieu de renseigner cette disposition par le symbol « - » dans la ou les cellules concernées du tableau. Cependant, la définition d'un nombre de logements du marché libre minimale est obligatoire si le plan d'aménagement général fixe une densité de logement minimale pour la zone concernée

## Art. 2. AFFECTATIONS

L'ensemble de la zone couverte par le présent PAP est destiné à la réalisation d'une zone de mixité urbaine (MIX-u) à une utilisation combinant logements et surfaces à usage tertiaire.

Au maximum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface construite brute sera réservée à des logements.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à un usage mixte, comprenant à la fois des logements et des fonctions non résidentielles.

## Art. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL

### 3.1. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Conformément aux prescriptions urbanistiques, les reculs par rapport aux limites de la parcelle sont mesurés à partir du nu de la façade, exclusion faite aux éléments en saillie, tels que avant-corps, balcons, terrasses, seuils et autres installations semblables.

Le recul avant correspondra à un alignement de la façade principale avec celle de l'immeuble voisin portant le numéro 8.

Le rez-de-chaussée pourra être en retrait par rapport aux étages supérieurs pleins.

L'étage en retrait pourra adopter un périmètre dynamique, permettant l'aménagement de terrasses plus généreuses. Un recul minimum de 2,00 m par rapport à la façade principale sera respecté.

### 3.2. Servitudes de passage

Une servitude de passage est prévue dans la zone de recul latérale mitoyenne à la parcelle n° 8, en faveur des services communaux, tel qu'indiqué dans la partie graphique.

Un dispositif pourra être mis en place pour interdire la circulation de tout véhicule autre que ceux visés ci-dessus, ainsi que la circulation piétonnière.

La servitude devra être formalisée par acte notarié avant la délivrance de l'autorisation de bâtir.

### 3.3. Saillies et avant-corps

Les avant-corps sont autorisés en tant qu'éléments architecturaux en saillie par rapport aux pans des façades, sous condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface construite brute maximale de la construction principale.

Leur profondeur ne pourra excéder 1,00 m à partir du plan de façade.

Sur la façade avant, la saillie et l'avant-corps peuvent s'étendre sur toute la longueur de la façade.

Les pergolas implantées au-dessus des terrasses sont admises.

Elles peuvent être fixées soit au sol, soit à la façade, à condition que leur saillie n'excède pas la profondeur de la terrasse qu'elles couvrent.

Toutefois, elles sont interdites dans la zone du recul réglementaire de 2m du retrait situé à l'avant du bâtiment.

Les saillies donnant vers la cour intérieure sont interdites.

## Art. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL

### 4.1. Nombre de niveaux hors-sol et en sous-sol

Maximum deux niveaux sont à aménager en sous-sol, à des fins de stationnement, de caves, de locaux techniques et de locaux communs.

Maximum quatre niveaux hors-sol sont autorisés, répartis comme suit :

- trois étages pleins, rez-de-chaussée y compris ;
- et un étage en retrait.

La surface constructible brute supplémentaire résultant de l'application de la loi 'Pacte Logement 2.0' ne peut en aucun cas être utilisée pour augmenter le nombre maximal des niveaux hors-sol autorisés.

### 4.2. La hauteur de la construction

Le niveau de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors-sols correspond au point d'intersection entre l'axe de la voirie desservante et l'axe de la façade principale du bâtiment.

### 4.3. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est limité à 1,50 m au-dessus du niveau de la voie desservante.

### 4.4. Toiture

La toiture sera plate et les règles suivantes s'appliquent :

- la pente maximale ne pourra excéder 7 %.
- les toitures plates doivent obligatoirement être végétalisées ;
- des terrasses accessibles peuvent être aménagées sur la toiture de tous les niveaux, à l'exception de la toiture sur l'étage en retrait.

Les surfaces des constructions souterraines dépassant le périmètre des façades, sont à couvrir de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum sauf pour les terrasses et les accès.

#### 4.4.1. Garde-corps

Des toitures-terrasses peuvent être aménagées sans préjudice des autres dispositions concernant le respect des reculs et des normes de sécurité. En cas de toiture-terrasse accessible, des gardes corps sont autorisés sur le pourtour de la terrasse.

#### 4.4.2. Les superstructures

Les superstructures ponctuelles réservées aux constructions et installations techniques (telles que cages d'ascenseur, techniques de ventilation, pompes à chaleur, etc...) peuvent se situer au maximum 1,50 m au-dessus du niveau du pan supérieur du dernier niveau.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sur la toiture de l'étage en retrait.

Les superstructures doivent respecter un recul de minimum 2,00 m sur le périmètre de la façade et s'intégrer dans un concept architectural priorisant une construction légère assurant leur intégration esthétique et leur discrétion visuelle.

## Art. 5. EMBLEMES DE PARKING ET ACCES

### 5.1. Emplacements de stationnement

Les emplacements de parking situés dans le recul antérieur, sont réservés aux commerces et visiteur.

Les places réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être situées à proximité immédiate d'un accès piéton conduisant au bâtiment.

Même en cas de modification ou de mise à jour du PAG de la commune de Steinfort, les prescriptions suivantes restent applicables et constituent des exigences minimales :

- 1 emplacement par unité d'habitation d'une surface habitable  $\leq$  à 70 m<sup>2</sup> ;
- 1,5 emplacement par unité d'habitation d'une surface habitable  $>$  à 70 m<sup>2</sup> ;
- 1 emplacement de parking pour 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale brute (administration, bureaux, commerces).

En complément des exigences minimales, au moins deux emplacements de stationnement supplémentaires, réservés aux visiteurs, devront être prévus et clairement identifiés comme tels.

## 5.2. Accès carrossables

### 5.2.1. L'accès carrossable au parking

L'accès au parking commun doit être conçu en tenant compte des impératifs de sécurité liés à la circulation publique. De plus, il doit être aménagé de manière à éviter tout écoulement d'eau vers le domaine public.

La pente de la rampe d'accès ne peut être supérieure à 15 %.  
Lorsque cette pente dépasse 12%, la rampe devra être chauffée.

### 5.2.2. L'accès carrossable empruntant la servitude

L'accès carrossable empruntant la servitude devra en permanence être dégagé de tout obstacle. Il peut être réalisé en surface perméable.

## Art. 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Les surfaces extérieures situées dans les marges de recul avant doivent être perméables ou semi-perméables. Leur réalisation peut se faire, notamment, au moyen de pavés avec écarteurs ou de pavés à joints gazonnés.

Les surfaces extérieures situées dans les reculs latéraux seront couvertes d'une couche végétale de minimum 0,50 m. Cette règle ne s'applique pas à la zone utilisée pour l'accès empruntant la servitude.

Dans les espaces extérieurs situés dans le recul arrière, des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 m sont autorisés.

### 6.1.1. Accès piéton

La nouvelle construction comportera deux entrées distinctes avec l'accès piéton clairement remarquable depuis le trottoir public.

### 6.1.2. Stationnement vélos

Des emplacements de stationnement pour vélos doivent être aménagés dans les marges de recul avant, à usage des visiteurs et des surfaces à usage tertiaire (bureaux, commerces, services, etc.).

Ils doivent être visibles, accessibles, sécurisés et conçus pour un usage fréquent (arceaux fixes ou dispositifs équivalents).

### 6.1.3. Aire d'attente poubelles

Une aire d'attente pour les poubelles devra être aménagée dans la zone de recul avant, à proximité de l'accès à la voie publique.

Elle devra permettre le stationnement temporaire des poubelles les jours de collecte, sans entraver les cheminements piétons ni les accès aux bâtiments.

## 6.2. Espaces extérieurs privés

Au rez-de-chaussée, les espaces extérieurs privés peuvent être aménagés en terrasses ou en surfaces végétalisées de type jardin. Des haies sont autorisées pour délimiter les jardins privatifs entre eux et par rapport à l'espace vert commun.

Les terrasses contre terre devront obligatoirement être réalisées avec un revêtement perméable.

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace extérieur privé, à condition d'être réalisés en matériaux perméables.

Les espaces extérieurs à l'étage peuvent prendre la forme de loggias, balcons, toitures-terrasses ou terrasses végétalisées. Chaque unité de logement indépendamment de la taille profitera d'un espace extérieur. Les principes suivants sont à respecter :

- s'intégrer de manière cohérente dans l'architecture du bâtiment ;
- présenter une profondeur minimale de deux mètres (2,00 m) ;
- la séparation entre loggias et balcons est à réaliser en construction légère, harmonisée avec la façade ;
- les toitures-terrasses, lorsqu'elles sont accessibles doivent respecter les prescriptions en matière de retrait, sécurité, et paysagismes définis par le PAP et les autres règlements en vigueur.

### 6.3. Espaces extérieurs communs

L'espace vert commun, situé à l'arrière de la parcelle, devra répondre aux prescriptions suivantes :

- l'aménagement de cet espace devra faire l'objet d'une conception paysagère cohérente, intégrant les aspects écologiques, fonctionnels et esthétiques.
- il pourra, si nécessaire, accueillir des ouvrages ou aménagements destinés à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales (des noues, zones perméables, etc... ;
- il est recommandé de conserver ou de replanter une partie de la végétation existante, afin de préserver la biodiversité et de garantir une bonne intégration paysagère du site.
- en cas de plantations de nouvelles espèces, celles-ci devront être non invasives et adaptées aux conditions climatiques locales.
- l'espace vert pourra accueillir des infrastructures légères de loisirs ou de détente (telles que bancs, aires de jeux, sentiers, etc...). Celles-ci devront s'inscrire harmonieusement dans le cadre végétal et ne pas compromettre la fonction environnementale de l'espace.
- La salle polyvalente aura un accès direct vers l'espace vert commun.

## Art. 7. ESTHETIQUE, MATERIAUX ET COULEURS

Sont autorisés pour le revêtement des façades : l'enduit, la pierre naturelle, la brique et le bardage (en bois, métallique ou les panneaux préfabriqués).

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

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

Les garde-corps peuvent être réalisés en vitrage non coloré, construction métallique sous forme de barreaudage ou de panneaux en tôle perforé, ou en prolongation de la façade.

Lorsque la rampe d'accès au stationnement en sous-sol est située à l'extérieur du gabarit du bâtiment, elle sera recouverte, partiellement ou entièrement, par une structure type pergola végétalisée ou une toiture verte, permettant sa dissimulation.

Le traitement des toitures cf. art. 4.4.

## Art. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### 8.1. Remblais et déblais de terre

Les opérations de déblais et remblais sont à limiter aux volumes nécessaires à l'implantation harmonieuse de la construction dans la topographie du terrain. Toute modification des niveaux du terrain existant pour des raisons techniques ou topographiques, se fera le cas échéant au moyen de soutènement (murets ou murs) dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m.

## 8.2. Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées, représentées à titre indicatif dans la partie graphique, seront déterminées dans le cadre de la procédure d'autorisation de bâtir.

Elles pourront être réalisées avec une tolérance de  $\pm 1,00$  m.

## 8.3. Gestion des eaux usées et pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau d'étude.

Les citernes d'eau de pluie sont autorisées sur le domaine privé, en dehors de limites du gabarit constructible.

## 8.4. Dépendances

Les abris de jardin sont interdits.

## 8.5. Pompe à chaleur (PAC)

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l'impact visuel et auditif de l'installation).

# Art. 9. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

## 9.1. Types d'aménagements dans le domaine public

Le PAP concerne exclusivement des fonds privés, entièrement raccordables aux infrastructures existantes situées dans la rue Collart.

Une bande de 0,50 m, le long de la limite avant, sera cédée pour élargir le trottoir.

## 10. TERMINOLOGIE

### 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 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.

#### 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 carports.

#### 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.

#### 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.

#### 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 bifamiliale.

**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 plurifamiliale**

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

**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.