

Mme et M. RHEIN-KLEIN
4, Lothrengeschgässel
L-5405 BECH-KLEINMACHER

Référence: 19478/87C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 19/10/2022
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferding

PAP « Rue Scheierbiert » à Erpeldange

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite réglementaire



Vu et approuvé
Le conseil communal

27 OCT. 2022

Commune de Bous

10 octobre 2022

Référence du Ministère de l'Intérieur : 1947/87C

Avis de la Cellule d'Evaluation	1 septembre 2022
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
ART. 2	PARTIE ECRITE	3
2.1.	Règles d'urbanisme	3
2.1.1.	Champ d'application	3
2.1.2.	Affectation	3
2.1.3.	Degré d'utilisation du sol	3
2.2.	Aménagement du domaine privé	4
2.2.1.	Implantation des constructions	4
2.2.2.	Gabarit des constructions	4
2.2.3.	Toitures	4
2.2.4.	Avant-corps	4
2.2.5.	Dépendances	5
2.2.6.	Esthétique, matériaux et couleurs	5
2.2.7.	Superstructures et infrastructures techniques	5
2.2.8.	Espaces extérieurs privés	6
2.3.	Aménagement du domaine public	7
2.3.1.	Servitude	7
2.3.2.	Cessions	7
ANNEXE 1		8
ANNEXE 2		9
ANNEXE 3		12

Art. 1 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Madame et Monsieur RHEIN-KLEIN, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Rue Scheierbiert » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Erpeldange, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Art. 2 PARTIE ECRITE

2.1. Règles d'urbanisme

Le plan d'aménagement général de la commune de Bous a été élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune. Il a fait l'objet de l'approbation ministérielle en date du 31 août 2018.

Le plan d'aménagement général de la commune de Bous définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Rue Scheierbiert ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :
- **Zone d'Habitation 1 (HAB-1)**

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Bous qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

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

2.1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Rue Scheierbiert » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **7a86ca**.

2.1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Rue Scheierbiert » est divisé en **1 lot** à caractère privatif.

2.1.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol**, **surfaces construites brutes** et **surfaces de scellement du sol** admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique.

Elles sont reprises en **partie graphique** au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot¹.

¹La limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans le tableau récapitulatif de la partie graphique du PAP.

Affectation au PAG	COS	CUS	CSS	Surface construite brute hors sol
HAB-1	0.30	0.60	0.40	
Total PAP	0.299	0.598	0.399	470 m ²

2.2. Aménagement du domaine privé

2.2.1. Implantation des constructions

La construction hors sol et sous-sol est à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

2.2.2. Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol et sous-sol

Le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » en partie graphique reprend pour le lot les nombres de niveaux réalisables.

L'habitation projetée possède **deux niveaux pleins** hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé **sous combles**. Un niveau **en sous-sol** est admis au maximum.

Les demi-niveaux sont autorisés.

b. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot. Les hauteurs de la construction est mesurée par rapport à la hauteur référence indiquée en partie graphique du présent PAP.

2.2.3. Toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction le type de toiture.

La toiture à deux versants (t2) possède une pente comprise de 25° et 40° est disposée conformément à la direction du faîte précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées.

Elles sont implantées avec un recul minimal de **1.00 m** des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

2.2.4. Avant-corps

Les auvents, les saillies et les avant-corps doivent se trouver à une hauteur minimale de **3,00 m** par rapport au sol. Ils ne doivent pas dépasser de plus de **1.00 m** les marges de reculement imposées.

2.2.5. Dépendances**a. Garage**

L'aménagement du garage se fait à l'intérieur des limites maximales constructibles définies en partie graphique.

b. Abri de jardin et serre

Un seul abri de jardin d'une superficie maximale de **16 m²** peut être aménagé. La superficie admissible pour l'abri de jardin n'est pas représentée en partie graphique.

L'abri de jardin doit respecter une hauteur maximale de **2.50 m** pour la corniche, **2.50 m** à l'acrotère et **3.00 m** au faîtage par rapport au niveau du terrain et doit respecter un recul latéral de minimum **2.00 m**

Une serre d'une superficie maximale de **10 m²** peut être aménagée sous réserve de respecter un recul latéral de minimum **2.00 m**. La hauteur admise est de **2.70 m**.

Ces éléments ne peuvent en aucun cas être construits à l'intérieur de la servitude « urbanisation - intégration paysagère » définie en partie graphique.

Un abri de jardin et une serre sont admis dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

2.2.6. Esthétique, matériaux et couleurs

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à constituer un ensemble homogène. Pour, seules les teintes traditionnelles de la région sont autorisées. La couleur blanche pour les façades est proscrite.

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent permettant l'aménagement d'un ensemble harmonieux.

Les couleurs choisies devront être présentées à l'Administration communale avant toute mise en œuvre. Seules les couleurs indiquées dans la palette de l'Annexe 2 seront admises pour les façades.

Cela vaut également pour les différents matériaux utilisés qui doivent être indiqués sur la plan de la demande d'autorisation de bâtir.

2.2.7. Superstructures et infrastructures techniques**a. Superstructures**

A l'exception des lanterneaux, des panneaux solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulés par des éléments architecturaux et discrets.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Des teintes mates et similaires aux façades ou à la toiture sont privilégiées. Ces éléments sont autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses ainsi que les espaces verts privés.

b. Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être installés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture en étant intégré dans celle-ci.
Ils doivent être à distance de **1.00 m** de la gouttière sans dépasser la toiture elle-même.

Sur toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de **1.00 m** par rapport aux pans de façades, sous réserve de ne pas dépasser **1.00 m** de hauteur totale et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le versant de la façade principale, doivent former un ensemble cohérent quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Ces éléments ne peuvent en aucun cas dépasser une saillie maximale de **0.35 m**.

2.2.8. Espaces extérieurs privés**a. Espaces pouvant être scellés**

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier, aux emplacements de stationnement aux terrasses, etc. du lot.

Les espaces scellés représentés en partie graphique peuvent toutefois être modifiés selon le projet architectural et ce, sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire.

b. Stationnements

Le logement devra avoir au minimum **deux emplacements** de stationnements dont un au moins à l'intérieur d'une construction fermée.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces indigènes (*cf. Annexe 1*). Les plantations sont à préciser lors de la demande d'autorisation à bâtir.

Des surfaces stabilisées (*utilisation de matériaux semi-perméables*) destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

d. Terrasses

Les terrasses, non représentées en partie graphique, sont autorisées sous réserve de respecter les données spécifiées en partie graphique au niveau du tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

e. Remblais et déblais

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel. Les niveaux de terrain projetés figurant en partie graphique sont alors à respecter avec une tolérance maximale de **1.00 m**.

Suivant les conditions techniques d'exécution du PAP, le modelage du terrain naturel tel que projeté peut porter des adaptations nécessaires supplémentaires.

Tout travail de remblais ou déblais éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (*murs, talus*).

f. Murets, clôtures et haies

Les clôtures légères ou ajournées sont autorisées sous réserve d'une hauteur maximale de **1.50 m**. Les haies constituées d'espèces indigènes (*cf. Annexe 1*) sont limitées à une hauteur de **2.00 m** maximum.

Les murs de soutènement sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de **1.00 m**. Ceux-ci peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur maximale de **1.90 m**.

g. Servitude

Une servitude « urbanisation - intégration paysagère » est présente sur le pourtour ouest et sud de la zone sur une largeur de **5.00 m** de part et d'autre.

La zone vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des:

- infrastructures techniques,*
- infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,*
- aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface,*
- aménagements dans la cadre de la renaturation d'un cours d'eau.*

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

5 arbres fruitiers doivent être plantés dans la servitude « urbanisation - intégration paysagère ». Leur emplacement peut varier sans que pour autant leur nombre ne diffère (*cf. bilan écologique Prosolut*).

2.3. Aménagement du domaine public

2.3.1. Servitude

Sans objet.

2.3.2. Cessions

Sans objet.

ANNEXE 1**Liste exhaustive d'essences indigènes**

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viome lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viome obier	Wasser Schneeball

ANNEXE 2

La palette de couleurs ci-dessous est présente à l'Article 28 du PAG QE.

blanc cassé	ocre
S 0502-Y	S 0510-Y10R
S 0502-Y50R	S 0510-Y20R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R
S 0502-Y50R	S 0515-Y20R
S 0505-Y10R	S 1010-Y10R
S 0505-Y20R	S 1010-Y20R
S 0505-Y30R	S 1010-Y20R
S 0505-Y40R	S 1015-Y10R
S 0603-G80Y	S 1015-Y20R
S 0804-G60Y	S 1015-Y20R
S 0804-Y30R	S 1015-Y40R
S 1000-N	S 1015-Y40R
S 1002-B	S 1020-Y10R
S 1002-R	S 1020-Y20R
S 1002-Y	S 2020-Y10R
S 1002-Y50R	S 2020-Y20R
S 1005-Y10R	S 2040-Y10R
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	

beige	rouge
S 0505-Y20R	S 0510-Y80R
S 0507-Y40R	S 0907-Y50R
S 0804-Y50R	S 1010-Y50R
S 0907-Y10R	S 1010-Y60R
S 1005-Y10R	S 1020-Y50R
S 1005-Y20R	S 1020-Y70R
S 1010-Y10R	S 1510-Y50R
S 1010-Y40R	S 1510-Y60R
S 1510-G90Y	S 1515-Y40R
S 1510-Y10R	S 2010-Y40R
S 1510-Y20R	S 2010-Y60R
S 1510-Y30R	S 2020-Y60R
S 1510-Y40R	S 2030-Y70R
S 2005-Y10R	S 3010-Y50R
S 2005-Y10R	S 3020-Y60R
S 2005-Y40R	S 3020-Y70R
S 2010-Y20R	S3010-Y50R
S 2010-Y30R	
S 2010-Y30R	
S 2010-Y40R	
S 3010-Y40R	
S 3010-Y40R	

gris chaud	gris froid
S 1005-G60Y	S 1000-N
S 1502-Y50R	S 1502-G50Y
S 2002-Y50R	S 2002-Y
S 2005-G40Y	S 2502-Y
S 2005-G90Y	S 2502-Y
S 3005-Y20R	S 3000-N

bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

vert
S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G90Y
S 2005-G60Y
S 2005-G90Y
S 2005-Y10R
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

ANNEXE 3**Définitions****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.

Balcon

On entend par balcon une construction saillante sur la façade d'un bâtiment, qui est accessible par une porte ou une ouverture dans la façade et qui est destiné à l'usage d'un espace extérieur à l'intérieur du bâtiment. Le balcon doit être protégé par une balustrade ou une rampe.

Carport

On entend par carport une construction destinée à abriter une ou plusieurs voitures, qui est accessible par une porte ou une ouverture dans la façade et qui est destiné à l'usage d'un espace extérieur à l'intérieur du bâtiment.

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.

Dispositif infranchissable

Dispositif d'enceinte approprié suivant les prescriptions de l'Administration des Ponts & Chaussées servant à séparer le terrain privé du domaine public et où sont possibles uniquement des accès piétons.

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 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.

Garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

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 au lèvre 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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs limites constructibles 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.

Locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménagés (c'est-à-dire ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménagés tels que les cuandères.

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 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 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 une seule unité 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 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.

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.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

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.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

Surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,... Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;

- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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