

PAP « Oben dem Hirtenhaus »

Localité de Ingeldorf

Octobre 2020

Plan d'aménagement particulier



Partie réglementaire

DOSSIER D'APPROBATION

Référence du Ministère de l'Intérieur : 18939/57C

Avis de la Cellule d'Evaluation	26.08.2020
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	PARTIE ECRITE.....	5
2.1	Règles d'urbanisme	6
Art. 1	Champ d'application.....	6
Art. 2	Affectations.....	6
Art. 3	Degré d'utilisation.....	6
2.1.1	Aménagement du domaine privé.....	7
Art. 4	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	7
Art. 5	Degré d'utilisation du sol	7
Art. 6	Implantation des constructions	7
Art. 7	Alignement obligatoire.....	7
Art. 8	Gabarit des constructions.....	8
Art. 9	Type et nombre d'unités de logement	8
Art. 10	Degré de mixité des fonctions	8
Art. 11	Toitures	8
Art. 12	Saillies et avant-corps	9
Art. 13	Dépendances	9
Art. 14	Superstructures et infrastructures techniques	10
Art. 15	Esthétique, matériaux et couleurs	10
Art. 16	Espaces extérieurs privés	10
2.1.2	Aménagement du domaine public	12
Art. 17	Cessions.....	12
ANNEXE 1	13
ANNEXE 2	14

Erpeldange-sur-Sûre, le 16/12/2020

VU ET APPROUVÉ

Le Conseil Communal :



1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société SDS - ID SCI, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Oben dem Hirtenhaus » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Ingeldorf, 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.

2. PARTIE ECRITE

Référence: 18939/57C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 03/03/2021
La Ministre de l'Intérieur

Tina Boffending

2.1 REGLES D'URBANISME

Le plan d'aménagement général de la commune d'Ingeldorf 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 23 août 2018.

Le plan d'aménagement général de la commune d'Ingeldorf définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Oben dem Hirtenhaus ». Il précise également certaines prescriptions spécifiques urbanistiques pouvant grever les fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :

- Zone mixte urbaine (MIX-u)

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG d'Erpeldange-sur-Sûre qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Oben dem Hirtenhaus » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **19a36ca**.

Le PAP sera réalisé en 2 phases. Cette limite de phasage est définie en partie graphique.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Oben dem Hirtenhaus » est divisé en **5** lots à caractère privatif.

Ils sont majoritairement destinés à l'habitat. Les autres activités admises doivent former un complément avec la fonction habitat et en aucun cas ne peuvent lui nuire. Cette mixité de fonction est prescrite le long de la route d'Ettelbruck. Il s'agit d'activités de commerces et de services dans les limites de l'Art. 10.

Art. 3 Degré d'utilisation

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 lots.

Affectation au PAG	COS	CUS	CSS	Surface construite brute hors sol
MIX-u	0.4	0.9	0.5	
Total PAP	0.36	0.90	0.50	1 734 m²

2.1.1 Aménagement du domaine privé

Art. 4 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Sont considérées les constructions principales, les constructions en sous-sol et les dépendances, notamment les abris de jardin, les garages et les carports.

Les constructions à usage d'habitation projetées sont de types suivants :

- Maison unifamiliale
- Maison bi-familiale existante
- Maison plurifamiliale (immeuble d'habitation collectif)

La construction d'un sous-sol pour les habitations unifamiliales et bi-familiale est proscrite.

Seul un sous-sol dédié aux stationnements du bâtiment plurifamilial est admis. La réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas réalisable.

Les surfaces habitables doivent obligatoirement se situer au-dessus de la ligne d'eau atteinte par la crue centennale (HQ100). Le niveau du rez-de-chaussée ne peut par conséquent se situer sous le niveau de la voie desservante. Un vide ventilé est à réaliser pour les maisons des lots 3, 4 et 5.

Art. 5 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) admissibles.

Le nombre de niveaux, le nombre de logements ainsi que les hauteurs des constructions admissibles sont également définis.

Les valeurs maximales, et minimales le cas échéant, telles qu'attribuées, sont applicables par lot. Elles sont reprises en **partie graphique** au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

Art. 6 Implantation des constructions

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

En cas de constructions jumelées ou groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction doit être identique à celle de la construction directement adjacente ; un écart maximal de **1m** est toléré pour les lots 3,4 et 5. Seule une exception est faite pour la façade des lots 2 et 3.

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

Tous les logements devront bénéficier d'une double orientation.

Art. 7 Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires définis en partie graphique.

Deux alignements obligatoires sont définis en partie graphique pour le lot 1. Le premier alignement obligatoire pour le rez-de-chaussée est situé en retrait de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire. Le deuxième alignement pour les étages supérieurs, avancés et alignés par rapport à la limite parcellaire permettant de créer un cheminement couvert.

Art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit d'étages en retrait.

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé en partie graphique pour chaque lot.

Les précisions sont données lot par lot en partie graphique.

b. Niveaux sous-sol

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol des constructions est précisé par lot et dans tous les cas, limité à **1**. Il est précisé dans la partie graphique au niveau des prescriptions spécifiques par lot.

Les niveaux en sous-sol sont interdits pour les maisons unifamiliales et bi-familiale. Seul un sous-sol pour l'immeuble à fonction mixte est autorisé pour un usage de stationnement. Les locaux techniques devront impérativement se situer au-dessus de la crue centennale (HQ100).

Les niveaux souterrains destinés à l'habitation ne sont pas autorisés.

c. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales soit à l'acrotère sont définies en partie graphique ainsi qu'au niveau des prescriptions spécifiques par lot.

En cas de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en bande, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à l'acrotère des constructions, s'agissant des volumes principaux, volumes secondaires et dépendances, doivent être similaires afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

Art. 9 Type et nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **3** au maximum.

Le nombre d'unités de logement de type bi-familial est de **2** au maximum.

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de **3** au maximum.

Art. 10 Degré de mixité des fonctions

Les surfaces constructibles sont prioritairement affectées au logement. Toutefois, des fonctions autres que l'habitat sont obligatoires sous réserve de ne pas nuire à la vocation première du quartier et de se conformer à ce qui suit :

- Au minimum **60%** de la surface construite brute est à réserver à l'habitation ;
- Au minimum **30%** de la surface construite brute est dédiée à d'autres fonctions que l'habitat.

Art. 11 Toitures

a. Types de toitures

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

Sont autorisées les toitures plates d'une pente maximale de 3%.
Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures des constructions contiguës s'agissant, soit des volumes principaux, des volumes secondaires ou des dépendances, doivent être de forme identique.

Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture-jardin et/ou toiture-terrasse.

En cas d'étage en retrait, les surfaces des toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée. La partie en retrait (acrotère inférieur) peut également être utilisée en tant que terrasse.

Art. 12 Saillies et avant-corps

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. Sur les façades postérieures, les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de 1m00 ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Les avant-corps seront admis uniquement dans les limites de construction définies.

Les toitures peuvent présenter une saillie maximale de 0m50.

Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de 0m70.

Les balcons sont autorisés sous réserve de présenter une saillie maximale de 1m50 par rapport à la façade concernée. La superficie du balcon ne peut en aucun cas être supérieure à 10m². Les balcons ne sont pas admis au-delà des alignements obligatoires tels que représentés en partie graphique.

Art. 13 Dépendances

a. Garages et Carports

L'aménagement de carports (« CP ») se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique. Leur hauteur hors tout est limitée à 3m.

A l'exception des éléments porteurs, l'usage du métal est proscrit. Les carports sont constitués, soit dans des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois.

Les garages sont inclus dans le volume de construction des maisons unifamiliales et bi-familiale.

b. Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement à l'arrière des maisons unifamiliales et bi-familiale.

La hauteur hors tout est limitée à 3m.

L'implantation des abris de jardin doit s'effectuer de manière parallèle à la limite postérieure de propriété. Une distance **minimale de 2m** par rapport aux limites postérieures et latérales de propriété est nécessaire. L'emprise au sol maximale des abris de jardin, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, ne peut dépasser une surface de 12m². Celle-ci n'est pas représentée en partie graphique.

c. Toitures des dépendances

Toute dépendance est à couvrir d'une toiture plate dont la pente est limitée à 3% maximum.

Les toitures des dépendances peuvent être végétalisées. Aucune toiture plate de dépendance ne peut être utilisée comme terrasse.

Art. 14 Superstructures et infrastructures techniques

a. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

b. Poubelles

Pour les maisons plurifamiliales, un emplacement aéré pour poubelles sera à prévoir à l'intérieur de l'immeuble (cf. RBVS).

c. Caves, locaux communs et autres locaux techniques

La surface minimale requise par logement dans les maisons plurifamiliales pour les caves est de 5m² par logement.

Art. 15 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

a. Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Trois matériaux différents soit en texture, soit en nature, soit en teinte, seront au maximum mis en œuvre pour les parements des murs extérieurs. Ces parements seront réalisés en crépis de texture fine. Les tonalités sont choisies dans le nuancier de couleurs de façade dans le PAP -Quartier existant. Le blanc pur n'est pas admis.

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

Pour les châssis de portes et de fenêtres sont admis le bois, l'aluminium et le PVC qui pourront, le cas échéant, être teintés ou peints.

b. Revêtements extérieurs

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

Art. 16 Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules et aux terrasses.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est à privilégier. Les matériaux issus des déchets de la sidérurgie sont interdits.

b. Stationnements

Deux emplacements de stationnement au minimum sont requis **par logement** :

- Lot 1 (3 appartements) : 6 emplacements en sous-sol ;
- Lot 2 (maison bi-familiale) : 2 emplacements sous forme de carport dans le recul latéral, 1 emplacement dans la maison et 1 emplacement dans le recul avant ;
- Lot 3 : 1 emplacement dans la maison et 1 emplacement dans le recul avant ;
- Lot 4 : 1 emplacement dans la maison et 1 emplacement dans le recul avant ;
- Lot 5 : 1 emplacement dans la maison et 1 emplacement dans le recul avant.

Un emplacement par tranche de **60 m² de surface exploitable** pour bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurant est obligatoire.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés (**EVp**) sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige. La préférence est donnée aux espèces locales (cf. Annexe 1)

Dans les espaces verts privés sont également admis, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de petits cheminements, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, ainsi que des murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements.

Les espaces verts privés situés à l'avant des constructions (recul frontal) peuvent être utilisés ponctuellement pour des accès voitures sous réserve de rester perméables et d'être enherbés. Partout ailleurs, dans les espaces verts privés, le stationnement de véhicules motorisés est proscrit.

d. Terrasses

La profondeur des terrasses n'excède pas **4m** de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales. Elles ne peuvent pas excéder **25 m²** chacune.

Dans le cas des maisons plurifamiliales, les terrasses peuvent être aménagées au niveau de l'espace superposé à l'emprise des constructions souterraines.

e. Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures des niveaux en sous-sol sont principalement traitées sous forme de toitures-jardin / toitures vertes.

Elles doivent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées, les plantes vivaces, les arbustes ou arbres. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé et de **0m30** au minimum.

Les toitures végétalisées peuvent concerner toute autre toiture plate au niveau des volumes principaux ou volumes annexes. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

Des toitures végétalisées sous forme de structures légères (type pare-soleil) garnies de plantes grimpantes sont également admises. Elles peuvent concerner les toitures végétalisées surplombant les rampes d'accès aux sous-sols. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme terrasse ou jardin.

f. Remblais, déblais et soutènement

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 décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager prioritairement sous la forme de talus dont la pente est de **45°** au maximum.

A l'exception des murs de soutènement pour l'aménagement de la rampe d'accès aux garages en sous-sol, la hauteur des murs de soutènement est limitée à **1m**. Les murs de soutènement dépassant la

hauteur de **1m** sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration. Ils seront réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie. Les murs de soutènement doivent dans tous les cas maintenir une distance de **1m** minimum de la limite de propriété.

2.1.2 Aménagement du domaine public

Art. 17 Cessions

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée permettra d'agrandir le trottoir existant afin d'éviter l'enclave d'une petite partie située entre les carports et le trottoir existant.

La surface cédée s'élève à 0,0861 ares, soit environ 0,5% de la surface urbanisable brute du PAP « Oben dem Hirtenhaus ».

ANNEXE 1

Liste d'essences autochtones

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme

Essences feuillues pour les plantations au niveau des bassins de rétention

Arbres:

Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme commun	Hainbuche
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Prunus avium	cerisier des oiseaux	Vogel-Kirsche
Prunus padus	cerisier à grappe	Trauben-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stieleiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide

Arbustes:

Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	bourdaine	Faulbaum
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser-Scheeball

ANNEXE 2

Définitions

1. acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

2. alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. carport

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

8. 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).

9. comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

10. construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. garage

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

16. 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.

17. 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.

18. 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 façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

19. îlot

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.

20. 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.

21. locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

27. maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

28. maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

29. maison plurifamiliale

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

30. maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

31. 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.

32. nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. parcelle

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

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

41. surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

42. 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%.

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. voie desservante

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

48. voie publique

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