

## 2 Partie écrite

### Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Pôle Multimodal », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Ville d'Ettelbruck sont applicables.

### Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le PAP prévoit la réalisation d'un îlot et d'un lot.

b) L'îlot 1 est destiné aux :

- » bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires, routières et de la mobilité douce, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions ;
- » équipements de service public ;
- » activités de commerce, services administratifs et professionnels suivant les indications du tableau repris ci-dessous.

L'affectation des différentes parties des constructions est indiquée sur la partie graphique et détaillée dans le tableau suivant :

Type de bâtiment	Affectations autorisables
<b>Bâtiment voyageur</b>	Y sont admis toutes les activités en relation avec le fonctionnement de la gare ferroviaire, ainsi que les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels.
<b>Gare routière</b>	Y sont admis toutes les activités en relation avec le fonctionnement de la gare routière, du bâtiment administratif, de l'auberge de jeunesse et du Park and Ride, ainsi que les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels.
<b>Auberge de jeunesse</b>	Y sont admis toutes les activités en relation avec le fonctionnement de l'auberge de jeunesse, y inclus les activités de loisirs ou de récréation et les services administratifs ou professionnels.
<b>Bâtiment administratif</b>	Y sont admis les services administratifs ou professionnels, les équipements de service public ainsi que les fonctions connexes à ces activités.



<b>Espace commun et Espace commun extérieur</b>	Y sont admis toutes les activités en relation avec le fonctionnement de l'auberge de jeunesse et du bâtiment administratif, y inclus les activités de loisirs ou de récréation, les services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons.
<b>Park + Ride</b>	Y sont admis toutes les activités en relation avec le fonctionnement du park and ride.

c) Le **lot 1** est destiné à la réalisation d'un parking souterrain ainsi qu'à l'aménagement d'un espace public en surface.

### **Art. 3 Implantation des constructions**

a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

À l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, une marge de tolérance d'au maximum 2,00 mètre peut être appliquée par rapport à la subdivision intérieure des différentes parties des constructions projetées, sans que ceci puisse augmenter l'emprise au sol totale d'une fenêtre de construction, par rapport aux indications sur la partie graphique du PAP.

b) L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

c) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique.

### **Art. 4 Hauteur et nombres de niveaux**

a) Les hauteurs maximales totales sont indiquées dans la partie graphique. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de référence 197,83 müNN. Celui-ci est défini sur la marche de l'entrée du bâtiment appelé « Bauerestuff » à l'endroit indiqué sur la partie graphique.

b) Le nombre maximal de niveaux est tributaire de la hauteur maximale. Un niveau supplémentaire peut être autorisé en sous-sol.

c) Les hauteurs maximales peuvent être dépassées afin de permettre l'aménagement de garde-corps et d'autres équipements nécessaires à la sécurité respectivement à la prévention incendie.

### **Art. 5 Toitures**

Les formes des toitures sont libres. L'aménagement en toit-terrasse est admis, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.

## Art. 6 Panneaux solaires

---

- a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis en toiture et en façade.
- b) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur une toiture plate ou légèrement inclinée, doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètres par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

## Art. 7 Avant-corps, balcons et loggias

---

- a) Des avant-corps avec une saillie maximale de 2,00 mètres sont admis en façade et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique d'au maximum 1,00 mètre. Par plan de façade, les avant-corps ne peuvent pas dépasser un tiers de la surface totale.
- b) Les balcons et loggias sont admis.

## Art. 8 Prescriptions spécifiques par type de bâtiment

---

Le présent article regroupe des prescriptions spécifiques pour les différents bâtiments prévus par le présent PAP, tel qu'indiqué dans Art. 2. Le cas échéant, les dispositions du présent article priment sur les autres dispositions de la présente partie écrite.

### 8.1 Bâtiment voyageur

Les dispositions suivantes sont d'application pour la construction indiquée en tant que « **bâtiment voyageur** » sur la partie graphique du PAP :

- a) Au moins deux tiers de la surface de la toiture du dernier étage doivent être végétalisées et / ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques).
- b) Toutes les façades du bâtiment sont à traiter comme façade principale et doivent être conçues de manière à transposer la fonctionnalité du bâtiment. Le revêtement de la façade sera majoritairement en pierres naturelles.

### 8.2 Auberge de jeunesse / Bâtiment administratif / Espace commun

Les dispositions suivantes sont d'application pour les parties de construction indiquées en tant que « **auberge de jeunesse** », « **bâtiment administratif** », « **espace commun** » respectivement « **espace commun extérieur** » sur la partie graphique du PAP :

- a) Toutes les façades du bâtiment sont à traiter comme façade principale et doivent présenter un aspect sobre. Le choix des matériaux et des couleurs doit prendre en compte l'exposition particulière du bâtiment dans le paysage. Les façades complètement vitrées sont interdites. Les matériaux brillants et miroitants sont interdits.



- b) La partie de construction indiquée en tant que « **balcon urbain** » sur la partie graphique est à aménager en tant que toit-terrasse sur la dalle recouvrant la « gare routière » et doit être librement accessible au public. Cette partie de construction ne peut pas recevoir de toiture.
- c) La partie de la construction indiquée en tant que « **espace commun extérieur** » doit être exécutée en tant qu'espace non-clos sur une surface minimale correspondant à deux tiers de son emprise totale maximale. La partie non-close peut être recouverte d'une toiture constituée d'une structure légère.
- d) Les escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, monte-charges et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement du complexe bâti « espace commun / auberge de jeunesse / bâtiment administratif » ne sont pas concernés par les dispositions du point b) et c).
- e) Les toitures des parties de construction indiquées en tant que « **bâtiment administratif** » et « **espace commun** » sont à aménager en toitures végétalisées sur au minimum deux tiers de leur surface totale respective. Une dérogation peut être accordée, afin de permettre une utilisation des toitures pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques).
- f) Les deux bâtiments « **auberge de jeunesse / bâtiment administratif** » et « **park and ride** » doivent constituer des constructions isolées et ne peuvent pas être reliés par une plateforme continue ou une dalle continue au-dessus de la gare routière.

### 8.3 Plateforme

Le dernier niveau du bâtiment de l'auberge de jeunesse, indiqué en tant que « **plateforme** » sur la partie graphique du PAP, est à aménager en tant que plateforme ouverte, librement accessible au public pendant la journée. À l'exception des parties destinées aux cages d'escalier et d'éventuels locaux techniques, il est interdit de couvrir ce niveau avec une toiture.

### 8.4 Gare routière

Les dispositions suivantes sont d'application pour la partie de construction indiquée en tant que « **gare routière** » sur la partie graphique du PAP :

- a) L'emprise au sol des constructions closes ne peut pas dépasser 40% de la surface totale des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.
- b) Est à considérer comme construction close dans le sens du présent article, toute construction close servant au fonctionnement de l'auberge de jeunesse, du bâtiment administratif et du park and ride, tel que les rampes, cages d'escaliers, les ascenseurs, les monte charges etc. ainsi que les surfaces pour activités de commerce ou services administratifs et professionnels.
- c) Les aménagements requis pour le fonctionnement de la gare routière, tel que les abris bus, le mobilier urbain ainsi que les équipements et infrastructures techniques, ne sont pas considérés en tant que constructions closes dans le sens du présent article.
- d) La façade indiquée en tant qu'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé sur la partie graphique est à développer en tant que front bâti fermé sur au moins deux tiers de sa longueur. Dans cette façade, une des entrées principales du complexe bâti « espace commun / auberge de jeunesse / bâtiment administratif » est à prévoir au rez-de-chaussée. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de prévention d'incendie respectivement d'optimisation du flux de passagers de la gare routière dûment justifiés.

## 8.5 Park and Ride

Les dispositions suivantes sont d'application pour la partie de construction indiquée en tant que « **park and ride** » sur la partie graphique du PAP :

a) Le dernier niveau de la construction doit prévoir en un retrait par rapport à la façade « Ouest ». Ce dernier niveau est constitué par des constructions légères, à l'exception des cages d'escaliers.

La hauteur maximale prescrite pour l'acrotère sur la façade « Ouest » peut être augmentée d'au maximum 1,50 mètre vis-à-vis de l'indication sur la partie graphique.

b) Les cages d'escaliers ne sont pas concernées par les dispositions du point a) et peuvent être prévues en dehors des surfaces prévues pour le dernier niveau. La hauteur d'une cage d'escaliers peut dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé d'au maximum 3,00 mètres.

c) Les façades doivent être fermées sur au minimum 50% de la surface totale des trois façades. Les parties de façade végétalisées ou utilisés pour la production d'énergie renouvelable sont considérées comme étant fermées. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de prévention d'incendie dûment justifiées.

d) Les façades des parties de la construction indiquées en tant que « **façade Nord** » et « **façade Sud** » sur la partie graphique doivent être végétalisées sur au moins 50% de la surface respective de la façade. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de prévention d'incendie dûment justifiées.

e) La façade de la partie de la construction indiquée en tant que « **façade Ouest** » sur la partie graphique :

- » doit être traitée en tant que façade principale ;
- » doit présenter un changement de structure, de matérialité ou de couleur de manière variable au moins tous les 8,00 à 20,00 mètres de longueur de façade – une séquence verticale ne peut pas dépasser 20,00 mètres ;
- » ne peut pas contenir d'éléments de façade métalliques apparents, à l'exception des bardages en métal et de la structure portante ;
- » doit être végétalisée sur au moins 30% de sa surface totale.

Les séquences verticales des façades sont à différencier les unes des autres par leur composition architecturale. Elles sont à traiter avec la même matérialité sur toute leur hauteur. En outre, les ouvertures et de la composition architecturale de la façade doit contribuer à la lecture verticale de la construction.

f) La façade de la partie de la construction indiquée en tant que « **façade Est** » sur la partie graphique, doit être utilisée pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires sur au moins 30% de la surface totale de cette façade. Les panneaux solaires peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé d'au maximum 0,50 mètre.

La « **façade Est** » doit présenter un changement de structure, de matériaux ou de couleur au moins tous les 30,00 mètres de longueur de façade.

## Art. 9 Emplacements de stationnement

---

a) Sont à considérer comme minimum :

- » **activités de commerce** : 1 emplacement de stationnement pour véhicules par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute,
- » **services administratifs et professionnels** : 1 emplacement de stationnement pour véhicules par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface construite brute,
- » **établissements d'hébergement** : 1 emplacement de stationnement pour véhicules par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface construite brute.

b) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur la même parcelle cadastrale que la construction à laquelle ils se rapportent ou sont regroupés sur une parcelle différente de celle des immeubles concernés et située dans un rayon de 500 mètres.

c) Le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit, sous condition qu'une taxe de compensation soit payée par emplacement créé en moins. Le montant de cette taxe est défini dans le règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Ettelbruck.

d) Dans le cadre de l'aménagement de l'espace public suivant les dispositions de l'Art. 12, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour taxis est à prévoir dans les alentours du bâtiment voyageur.

## Art. 10 Surfaces pouvant être scellées

---

Les surfaces scellées d'un lot – tel qu'indiquées dans la partie graphique – reprennent :

- » la surface surplombée par une construction, respectivement la surface d'un sous-sol,
- » les surfaces pour la construction des dépendances et constructions similaires, selon les dispositions de la présente partie écrite et
- » les aménagements relatifs à l'espace public suivant l'Art. 12.

## Art. 11 Travaux de déblai et remblai

---

a) Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 1,00 mètre.

b) Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé.

b) Les murs de soutènement ont une hauteur maximale de 1,50 mètre. La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

c) Les remblais et déblais ainsi que les murs de soutènement nécessaires à la réalisation des aménagements visés par l'Art. 14 ne sont pas touchés par les dispositions du présent articles.

## **Art. 12 Aménagement de l'espace public**

---

a) Est à considérer comme espace public dans le sens du présent PAP, tout espace extérieur situé au niveau du rez-de-chaussée et indiqué dans la partie graphique en tant que :

- » espace vert public,
- » voie de circulation motorisée,
- » chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne,
- » voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.

Les aménagements visés par l'Art. 14 ne font pas partie de l'espace public dans le sens de la présente partie écrite.

b) L'espace public doit être librement accessible pour le public.

c) Les indications relatives à l'aménagement de l'espace public et aux infrastructures techniques dans la partie graphique du PAP sont données à titre indicatif. L'aménagement exact est à définir dans le cadre du projet d'exécution relatif au présent PAP.

d) Des aménagements, dépendances et infrastructures techniques peuvent être autorisés sur les surfaces définies en tant qu'espace public, dont notamment les stations de transformation, les abris vélos, MBOX, des escaliers, du mobilier urbain etc.

e) Le choix des matériaux, revêtements de sol, couleurs, du mobilier urbain et d'autres éléments constitutifs de l'espace public doit être fait dans le prolongement de l'aménagement de l'espace public existant ou projeté au centre-ville de la Ville d'Ettelbruck et doit être précisé dans le cadre du projet d'exécution relatif au PAP.

f) L'espace public le long de l'Avenue J.F. Kennedy doit être aménagé en tant qu'entrée de ville. Dans le cadre du réaménagement de cet espace, le caractère d'allée doit être conservé.

## **Art. 13 Lotissement de terrains**

---

Les îlots peuvent être subdivisés en lots sur base d'une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

## **Art. 14 Prescriptions spécifiques**

---

L'implantation du nouveau tunnel de la N7 est reprise à titre indicatif sur la partie graphique du PAP. Le tunnel et tout autre aménagement relatif à la Route Nationale 7 respectivement du réseau routier étatique ne font pas partie des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du présent PAP. Les dispositions de la présente partie écrite ne sont pas d'application pour ces aménagements.

## 2.1 Annexe - Terminologie

*Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.*

*Elles sont issues du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: 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**

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.

### **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).

### **Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### **Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### **Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### **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.

### **Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

### **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### **Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie 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 de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de 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. 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.

### **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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### **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 mètre, 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, telle 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **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.

### **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 scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.



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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

### **Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

### **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.

### **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.

### **Voie desservante**

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