Terminologie et définitions

Degré d’utilisation du sol

**A. 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.

**B. 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.

**C. 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.

**D. 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.

**E. 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.

**F. 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.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective. Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées. Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

**H. 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 m, 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.

**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

**J. Surface d’emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

**K. 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%.

Pour les zones stabilisées (entrée de garage, emplacements de stationnement, zone d’entrée piétonne, ..) la surface scellée considérée peut être diminuée jusqu’à 50 % de la surface, dans la mesure où il s’agit d’un matériau de surface et d’un soubassement perméables aux eaux de pluie.

**L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l’intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Types d’habitations et unités de logement

**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.

**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.

**Maison jumelée**

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

**Maison en bande**

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

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison plurifamiliale**

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

**Construction**

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

**Dépendance**

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

**Unité**

On entend par unité un ensemble de locaux non dissociables se rapportant à l’affectation principale ou secondaire d’une construction. On distingue par exemple : unité de logement, d’activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

**Immeuble bâti – Unités par immeuble bâti**

On entend par immeuble bâti un bâtiment ou un ensemble de plusieurs volumes accolés intégralement ou partiellement, situés sur une même parcelle cadastrale, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle cohérente et indissociable.

La clause limitant le nombre de logements ou d’unités par immeuble bâti ne s’applique pas individuellement à chaque élément ou volume, mais bien globalement à tout l’immeuble bâti.

Le cas le plus typique d’un immeuble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti d’une ferme.

Un immeuble bâti peut être construit de manière mitoyenne à une 2e construction. Dans ce cas les 2 immeubles sont situés sur des lots ou parcelles cadastrales différentes.

**Unités par parcelle/lot**

Pour des terrains de plus grande envergure, on peut avoir plusieurs immeubles bâtis ou bâtiments sur une seule parcelle. Un immeuble bâti se distingue alors par rapport à un 2e bâtiment ou immeuble bâti par une entrée indépendante et une cage d’escalier et hall de distribution privatifs. La distance entre 2 volumes d’habitation faisant partie d’immeubles bâtis distincts est de minimum 6 m.

Plusieurs immeubles bâtis situés sur une même parcelle peuvent avoir des dépendances ou locaux techniques communs. 2 immeubles bâtis peuvent être reliés par un passage couvert, un carport ou un volume de dépendance fermé.

**Unités pour constructions mitoyennes**

Le nombre d’unités pour constructions mitoyennes se calcule pour un ensemble de plusieurs bâtiments ou immeubles bâtis mitoyens.

Les bâtiments sont situés sur plusieurs parcelles cadastrales distinctes. Ils sont jumelés par les volumes principaux ou par des volumes secondaires servant à l’habitation.