



1 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 « ZAE Rue de Buschrodt », 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 Commune de Grosbous sont applicables.

Art. 2 Affectation

a) Le PAP prévoit la réalisation de 4 îlots destinés à accueillir des activités de commerce de gros et des établissements à caractère artisanal. Le commerce de détail, limité à 150 m² de surface de vente par immeuble bâti, et les services administratifs ou professionnels ne sont autorisés que complémentirement à l'activité principale.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

- b) Les constructions agricoles existantes sur l'îlot 3 peuvent être maintenues et transformées.
- c) L'aménagement de logements est prohibée, y inclus les logements de service.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

Bilan des surfaces	surface	%
Terrain à bâtir brut (PAP)	3,17 ha	100%
Terrain à bâtir net (PAP)	1,88 ha	59,4%
Terrains cédés au domaine public communal	1,29 ha	40,6%

Art. 4 Lotissement d'un îlot

Pour offrir des lots de tailles variables, répondant aux besoins propres de chaque entreprise, les îlots peuvent être subdivisés en lots plus petits 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.

Toutefois, les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique et les dispositions de l'Art. 5 doivent être respectées lors du lotissement d'un îlot.

Art. 5 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 respectivement des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé, indiqués dans la partie graphique du PAP.

b) Les bâtiments administratifs ne sont admis qu'à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de « **type 1** » indiquées dans la partie graphique.

Les bâtiments administratifs sont à implanter sur les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces alignements obligatoires ne sont pas d'application pour les autres types de constructions.

c) À l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de « **type 2** » indiquées dans la partie graphique, la construction de bâtiments n'est admise que si les surfaces prévues de « **type 1** » sont occupées par des bâtiments sur minimum 50%. Une dérogation peut être accordée si des raisons de sécurité, de prévention d'incendies ou si le type d'affectation justifient une telle dérogation.

d) Les constructions sont isolées ou jumelées. Deux constructions au maximum peuvent être jumelées. Les constructions isolées ont un recul latéral minimal de 4,00 mètres.

Art. 6 Hauteur et nombres de niveaux

a) Les hauteurs maximales totales sont indiquées dans la partie graphique. Ces hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade du bâtiment par rapport à l'axe de la voie desservante.

b) Le nombre maximal de niveaux est tributaire de la hauteur maximale et des fonctions de la construction.

c) Si deux constructions sont jumelées, les constructions doivent présenter un raccord harmonieux au point de jonction des deux bâtiments.

Art. 7 Toitures et superstructures

a) Les constructions ont des toitures plates ou légèrement inclinées, avec une pente maximale de 5°.

b) Les toitures avec une surface supérieure à 20,00 m² doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'apprêtent pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

c) Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation et cheminées, sous condition que ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 10% de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors de la hauteur autorisée.

Art. 8 Façades

a) Pour les **bâtiments administratifs**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- » La façade donnant sur la rue desservante doit présenter des ouvertures sur une surface minimale de 40% de la surface totale de cette façade ;
- » l'entrée principale est à prévoir au rez-de-chaussée et sur la façade donnant sur la rue desservante ;
- » les éléments métalliques apparents sont interdits en façade.

b) Tous les revêtements de façade brillants et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture.

c) Le concept d'aménagement des façades et les matériaux de revêtement doivent former une unité architecturale entre les différents lots.

d) Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits.

Art. 9 Panneaux solaires

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 10 Accès

a) Un accès et une sortie par lot peuvent être aménagés sur les accès carrossables indiqués à l'intérieur de l'espace extérieur pouvant être scellé dans la partie graphique.

b) La largeur totale maximale des deux accès est de 10,00 mètres. Si un seul accès est aménagé sur un lot, la largeur totale maximale est de 7,00 mètres.

Art. 12 Emplacements de stationnement

a) Sont à considérer comme minimum :

- » un emplacement par tranche de 45,00 m² de surface d'étage pour les administrations, services et commerces, avec un minimum de deux emplacements, et
- » un emplacement par tranche de 45,00 m² de surface pour les établissements artisanaux.

b) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins, et des emplacements de stationnement publics.

c) À l'exception du recul avant d'un bâtiment administratif, les emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans les marges de reculement des constructions sur un lot.

Aucun emplacement de stationnement n'est autorisé à l'intérieur des espaces verts privés et publics indiqués dans la partie graphique.

Au maximum un tiers de la surface totale d'une construction peut être dédiée au stationnement de véhicules.

d) Les emplacements de stationnement peuvent être regroupées sous forme d'un parking collectif sur une parcelle cadastrale située à l'intérieur du présent PAP et différente de celle de la construction à laquelle ils se rapportent.

Art. 13 Aménagement des espaces verts privés

a) Les « espace vert privé » sont destinés aux aménagements paysagers composés d'espèces indigènes de types haies, rangées d'arbres, groupes d'arbres et arbres isolés à haute tige.

b) Des infrastructures techniques et/ou de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique et des aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface y sont autorisées.

c) Les constructions à caractère provisoire ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits sur les surfaces indiquées en tant que « espace vert privé » sur la partie graphique.

d) Le recul avant des bâtiments administratifs doit constituer un espace majoritairement ouvert. Il est interdit d'y aménager des emplacements de stationnement pour véhicules. Cette surface est à aménager en continuité avec le domaine public attenant, en réduisant les dénivelés de terrains, clôtures et murs au strict nécessaire.

Art. 14 Aménagement des espaces verts publics

a) Les « espace vert public » sont destinés à la création et au maintien d'îlot de verdure, à la préservation d'éléments naturels et aux aménagements paysagers composés d'espèces indigènes de types haies, rangées d'arbres, groupes d'arbres et arbres isolés à haute tige.

- b) Des infrastructures techniques et/ou de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique et des aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface y sont autorisées.
- c) Les dépendances, les dépôts et les emplacements de stationnement y sont interdits.
- d) Par dérogation à ce qui précède, un totem de publicité collectif est autorisé sur les surfaces indiqués en tant que « espace vert public » le long de la Rue de Buschrodt – sous réserve du respect des dispositions du règlement sur les bâtisses.

Art. 15 Plantations

La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. Le choix des arbres doit être fait parmi les essences indigènes et/ou adaptées aux conditions stationnelles. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

Art. 16 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.

Pour les surfaces indiquées en tant que rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales dans la partie graphique, la marge de tolérance est fonction de la faisabilité technique des ouvrages.

- 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, avec un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de propriété, est autorisé.

Pour les constructions jumelées, le recul sur les limites latérales mitoyennes peut être nul.

Art. 17 Clôtures et murs de soutènement

- a) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par un mur et / ou une clôture jusqu'à une hauteur maximale de 1,90 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre.

- b) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter.

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.

Art. 18 Éclairage extérieur

- a) À l'intérieur du PAP, l'éclairage extérieur est à limiter au strict minimum. Les lampes doivent être équipées d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas. Le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieur (ULOR – Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,5%. La température de couleur des lampes doit être inférieure ou égale à 3.000 Kelvin.
- b) À l'intérieur des surfaces indiquées en tant que « espace vert privé » sur la partie graphique du PAP, tout dispositif servant à l'éclairage extérieur est interdit. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de sécurité ou de prévention d'incendies.

Art. 19 Conduite d'eau potable (DEA)

L'espace indiqué en tant que « conduite existante eau potable DEA » sur la partie graphique vise à maintenir la conduite d'eau potable, opérée par la Distribution d'Eau des Ardennes (DEA). La DEA est à consulter dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution du présent PAP et celui-ci doit détailler la manière dont cette conduite d'eau potable est intégrée dans la voirie projetée.

1.1 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/m² 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.