

P.A.P. « Rue de Mersch » Commune de Grosbous

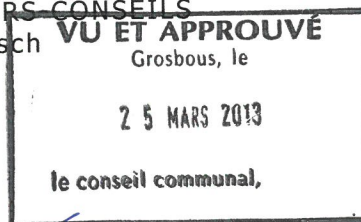
Partie écrite

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région (n° 16758/115C)

Pour la réalisation de sept habitations unifamiliales
dont une maison existante à conserver et à rénover

Maître de l'ouvrage:
LOGINTER s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

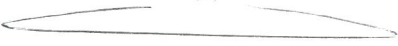
Maître d'œuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, rue de la Gare, L-7535 Mersch



Notre réf : 1579/10

Référence: 16758/115C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 25.06.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) «Rue de Mersch» exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Grosbous par la définition:

- d'un morcellement du terrain ;
- d'alignements obligatoires et maximaux ;
- de limitations de surfaces constructibles ;
- de restrictions concernant l'aspect des toitures ;
- de certains matériaux de construction à utiliser.

Suivant le P.A.G. en vigueur de la Commune de Grosbous (réf. 115C), le présent P.A.P. concerne des terrains classés pour partie en zone mixte et en en zone mixte soumise à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier avant toute construction.

Le présent projet d'aménagement particulier déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Grosbous, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

Les dérogations concernent les articles suivants du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous :

- Art. 5.b *implantation des constructions – recul avant* ;
- Art. 5.d *recul sur la limite postérieure* ;
- Art. 5.e *recul sur la limite latérale*.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite réglementaire du présent P.A.P., il y a lieu de se référer au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous.

La présente partie écrite et la partie graphique correspondante (plan n°157910-320) sont complémentaires et indissociables.

Les arbres, les lampadaires, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du P.A.P..

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A/ Dérogations au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous:

- concernant l'implantation et les alignements des constructions projetées :

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS			
N° article	Disposition réglementaire	Dérogation	Lot concerné
art. 5.b	- recul minimal des constructions par rapport au domaine public de 6,00 m ;	- recul minimal des constructions par rapport au domaine public de 3,00 m ;	- lots 05, 06, 07
art. 5.d	- recul minimal sur la limite postérieure de 4,00 m ;	- recul minimal sur la limite postérieure de 3,00 m ;	- lot 01
art. 5.e	- recul minimal sur la limite latérale pour maisons jumelées de 4,00 m ;	- recul latéral minimal par rapport aux limites de propriété de 1,00 m ; - construction sur les limites de propriété sans recul latéral ;	- lot 07 - lot 01

Tableau 1 : Dérogation aux dispositions réglementaires

Pour les lots 05 à 07, des décrochements dans les volumes principaux seront réalisés afin de garantir la possibilité de stationnement de véhicules privés sans dépasser sur le domaine public (décrochement à minimum 5,00 du domaine public).

Pour les lots 05 à 07, une différence d'altitude entre chaque maison est autorisée à condition qu'elle soit régulière et ne dépasse 0,50 m d'une maison à la maison contigüe.

Pour les constructions des lots 05 à 07, le niveau du rez-de-chaussée doit se situer au même niveau ou au-dessus du niveau de l'axe de la voirie desservante, mesuré au milieu de la façade principale de l'habitation concernée.

B/ Ajustements et précisions du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous :

– **concernant le type de construction autorisée :**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	
types de constructions autorisées : (art. 5. a)	<ul style="list-style-type: none">- habitations ;- entreprises commerciales, artisanales et agricoles ;- constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous concernant la zone mixte

En accord avec l'Administration Communale de Grosbous et le Service des Sites et Monuments Nationaux, le présent P.A.P. prévoit la réalisation de sept habitations unifamiliales en deux bandes dont une maison à conserver et à rénover (lot 3).

L'élaboration des projets de construction des lots 01 à 04 devra se faire en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

La réalisation de sous-sols non habitables est autorisée pour tous les lots. Les sous-sols doivent être réalisés en cuves étanches et raccordées par pompe de relevage (à étudier en rapport avec les niveaux de la canalisation).

– **concernant la surface bâtie et la surface habitable projetées :**

SURFACE BATIE ET SURFACE HABITABLE PROJETEES	
rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (coefficient d'occupation du sol – COS) : (art. 5.f)	<ul style="list-style-type: none">- max 0,35

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous concernant la zone mixte

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est calculé par rapport à la surface nette du P.A.P.. Le tableau ci-dessous récapitule les valeurs par lots.

Concernant la surface scellée, des valeurs maximales par lot sont à respecter. Ces valeurs maximales comprennent la somme des emprises au sol :

- des constructions projetées (volumes principaux et secondaires) ;
- des rampes d'accès au garage et allées carrossables (pour véhicules et piétons) ;
- des terrasses non couvertes.

L'implantation et la disposition des surfaces destinées à la réalisation des allées carrossables ainsi que des terrasses non-couvertes, telles que renseignées dans la partie graphique relative à la présente (plan n°157910-315), peuvent, le cas échéant, être modifiées en fonction du projet d'architecture. La surface scellée pour rampes d'accès, allées et terrasses peut varier sans que leur somme ne dépasse jamais la valeur maximale attribuée au lot.

Le tableau suivant récapitule la valeur maximum autorisée des coefficients d'occupation du sol (COS), d'utilisation maximum du sol (CMU*) et de la surface scellée par lot :

N° Lot	Surface Lot	COS	CMU	Surface scellée
Lot 01	1,41 ares	0,42	1,06	125,15 m ²
Lot 02	1,42 ares	0,43	1,08	125,60 m ²
Lot 03	3,34 ares	0,40	1,01	271,10 m ²
Lot 04	4,59 ares	0,25	0,50	221,10 m ²
Lot 05	2,94 ares	0,28	0,72	125,40 m ²
Lot 06	1,78 ares	0,46	1,17	122,50 m ²
Lot 07	2,37 ares	0,35	0,89	124,60 m ²
Lot 08**	0,50 are	0,00	0,00	50,00 m ²
TOTAL	18,35 ares	0,34	0,82	1165,45 m²

Tableau 3 : COS, CMU et surface scellée – valeurs maximales suivant plan n°157910-320

*CMU donné à titre indicatif sur base d'une moyenne de 2,5 étages par habitation.

**Lot 08 réalisé en copropriété pour l'ensemble des lots 01 à 07 et couvert d'une servitude de passage afin d'assurer l'accès au réseau aux services compétents.

– **concernant le type et la pente des toitures :**

Les constructions des lots 01 à 04 conserveront les mêmes types, gabarits et pentes de toitures par rapport au volume bâti existant. La maison du lot 03 conservera une toiture mansardée à l'identique du volume existant.

La dépendance de la maison du lot 04 aura une toiture à pente unique avec une inclinaison maximale de 25°.

Des toitures à deux versants, d'une pente fixée à 35°, sont autorisées pour les constructions des lots 05 à 07. Un dépassant de toiture de maximum 0,20 m est autorisé.

La hauteur à la corniche des lots 05 à 07 est ramenée à 6,00 m au maximum, définie par rapport à l'axe de la voirie desservante, au milieu de la façade principale de la construction projetée.

Les toitures d'un même groupe de bâtiments devront posséder le même type de recouvrement. Le premier bâtiment construit fixe le matériau pour les autres.

Concernant les constructions des lots 05 à 07, les volumes avancés à 3,00 m du domaine public seront construits comme suit :

- soit avec deux niveaux et une toiture plate ;
- soit avec un niveau et possibilité d'une toiture terrasse.

Des garde-corps de 1,20 m au maximum sont à aménager pour les toitures terrasses.

– **concernant les façades des constructions projetées :**

La maison du lot 03 devra conserver sa façade d'origine en la rénovant avec les matériaux d'usage pour la conservation.

Les maisons attenantes (lots 01, 02 et 04) devront s'intégrer parfaitement au lot 03, et ne pas montrer le morcellement en unités en façade principale et en toiture afin de conserver le caractère de logis de ferme.

Pour tous les lots, les matériaux utilisés en façade doivent viser une homogénéité et être en accord avec les alentours. Le choix des matériaux se fera parmi l'enduit (crépis), le béton, le bois ou le métal, soit d'un mélange de ces différents matériaux.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs utilisés sera fait en harmonie avec ceux des façades des logements voisins. L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Les couleurs et matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

- concernant les abris de jardin :

La réalisation d'abris de jardin est interdite.

- concernant les emplacements de stationnement :

Chaque unité d'habitation projetée disposera de deux emplacements de stationnement dont au moins un sera obligatoirement fermé. Les allées de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

Les emplacements de stationnement fermés ne sont autorisés qu'au niveau rez-de-chaussée (niveau situé au même niveau ou au-dessus du niveau de l'axe de la voirie desservante).

- concernant les surfaces destinées à recevoir les plantations :

La plantation d'arbres et d'arbustes sur les lots privés, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative (plan n°157910-320) est obligatoire.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

- concernant la surface consolidée :

Pour l'ensemble des lots privés, l'usage de matériaux semi-perméables (pavés drainants par exemple) pour les surfaces indiquées comme pouvant être scellée est obligatoire pour les reculs avant (accès garages, etc...).

Pour l'ensemble des lots privés, l'usage de matériaux semi-perméables (pavés drainants par exemple) pour les surfaces indiquées comme pouvant être scellée est recommandée pour les reculs arrière (terrasses).

- concernant les déblais et remblais

Le présent projet ne prévoit pas de travaux de déblais ou de remblais par rapport au terrain initial.

Dans le cas où ces travaux s'avèrent nécessaires, il y a lieu de se référer au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous.

- concernant les murs et les clôtures :

A l'exception de l'ouvrage d'encadrement de la venelle le long des lots 01 et 07, le présent projet ne prévoit aucun mur ou clôture.

L'ouvrage d'encadrement de la venelle le long des lots 01 et 07 doit être d'origine minérale (mur). Sa hauteur ne dépassera pas les 1,80 m.

La réalisation de murs et clôtures est soumise au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier, doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du présent projet, la surface destinée à être cédée au domaine public s'élève à environ 4 a 50 ca, soit 19,7%. Ces fonds sont destinés à la réalisation des aménagements publics nécessaires à la viabilisation du projet et de l'espace vert. Une partie de ces fonds (1a 42 ca – 6,2%) a déjà été cédée au domaine public dans le cadre du P.A.P voisin « Im Lahr » ; la cession réelle à effectuer dans le cadre du présent projet est de 3a 08 ca (13,5%). Une convention entre le promoteur du projet d'aménagement particulier et la Commune de Grosbous est à conclure afin de définir les modalités de cession de ces fonds.

Le réaménagement des fonds issu du P.A.P. « Im Lahr » et intégrés à la présente opération d'aménagement fera objet d'une convention entre le promoteur du présent P.A.P. et la Commune de Grosbous afin de garantir un aménagement harmonieux avec les fonds publics réalisés dans le cadre du P.A.P. « Rue de Mersch ».

Afin de préserver l'harmonie et garantir l'intégration des nouvelles constructions et le gabarit à conserver, les allées piétonnes et carrossables des lots longeant la rue de Mersch (lots 01 à 04) seront aménagées en « usoir ». Cet espace « usoir » doit faire objet d'un aménagement d'ensemble pour l'ensemble des lots privés concernés (lots 01 à 04).

L'aménagement de ces lots en ce qui concerne les volumes bâtis et les aménagements extérieurs (usoir) sera soumis à l'accord exprès du Service des sites et monuments nationaux.

Les plantations projetées sur le domaine public telles qu'indiquées sur la partie graphique (plan n°154910-320) sont obligatoires. Leur emplacement peut varier en fonction du projet d'exécution. Le choix d'arbres et arbustes doit se faire parmi les essences locales.

Les largeurs des voiries carrossables et piétonnes, telles que renseignées sur la partie graphique relative, comprennent la surface utile et l'aménagement de bordure.

GLOSSAIRE

(sauf indication contraire du Règlement sur les Bâtisses de la Commune concernée)

Source :

- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*
- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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*



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 porte-fenêtres.

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'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.

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.

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les plans de toiture 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.

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. 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. 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. 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, format une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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.

P.A.P. "Rue de Mersch"	PARTIE ECRITE	09-08-2012 Modifié le 01-03-2013	12
------------------------	---------------	-------------------------------------	----

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 cars-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de 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, 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 1,5kN/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 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 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 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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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.

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 ou à une construction.

Voie publique

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