

## **P.A.P. «Rue de Michelbouch»**

### **Commune de Mertzig**

### **Partie écrite**

Pour la réalisation de 6 unités d'habitations unifamiliales

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région (n° 16741/85C)

Maître de l'ouvrage :  
**LIVINGSTON s.à r.l.**  
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

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

Notre réf : 1603/10

Référence: 16741/85C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 22.04.2013  
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 Michelbouch » exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Mertzig par la définition :

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

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement à ciel ouvert, les arbres, les lampadaires, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P.

Suivant le P.A.G. en vigueur de la Commune de Mertzig (réf. 85C), le présent P.A.P. concerne des terrains classés en zone d'habitation mixte.

Le présent projet d'aménagement particulier déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Mertzig, 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 suivant du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig :

- Article 4 c *hauteur des constructions principales,*
- Article 4 e *recul sur la limite latérale,*
- Article 19 a *hauteur à la corniche.*

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

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique n°160310-315. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE

### A/ Dérogations et ajustements par rapport au Règlement des bâtisses de la Commune de Mertzig :

#### - concernant la hauteur des constructions principales :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
art. 4 c	- « La hauteur à la corniche des constructions principales ne peut pas être inférieure à 4,00 m ni supérieure à 7,50 m. La hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 11,50 m » ;	- hauteur à la corniche inférieure ou égale à 8,50 m ; - hauteur au faîtage variable ;	- lots 01 à 03 - tous les lots

Tableau 1 : Dérogation aux dispositions réglementaires

En fonction du projet d'exécution du présent P.A.P., d'autres constructions peuvent voir leur hauteur à la corniche augmenter. Dans ce cas, l'application de la dérogation pour le dépassement de la hauteur à la corniche se répercute automatiquement sur la construction concernée.

En fonction du projet d'exécution et du projet architectural du présent projet, les hauteurs corniches énoncées peuvent varier de maximum 0,20 m.

Pour tous les lots, les toitures des volumes principaux seront réalisées en toitures à deux versants, d'une pente fixée à 35°. La hauteur au faîtage est déterminée en conséquence.

Des volumes à toiture plate et toiture terrasse sont autorisés comme indiqué sur la partie graphique (plan n°160310-315).

Les toitures des volumes principaux seront réalisées soit en ardoises, soit en zinc.

Les toitures d'un même groupe de constructions attenantes, jumelées ou en bande, devront avoir les mêmes hauteurs à la corniche, pentes de toiture et types de recouvrement (ardoise ou zinc), à condition que celles-ci possèdent le même nombre de niveaux. La première habitation construite du groupe détermine ces paramètres pour les autres constructions du groupe. La première maison construite du groupe de maisons détermine la forme, la pente et le matériau de la toiture à appliquer à tout le groupe.

Un dépassant à la corniche de max 0,20 m est autorisé.

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

#### - concernant la hauteur à la corniche :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
art. 19 a	- « La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée, au milieu de la façade sise sur l'alignement. » ;	- hauteur à la corniche mesurée par rapport au bord de la voirie desservante	- lot 04

Tableau 2 : Dérogation aux dispositions réglementaires

- concernant le recul sur la limite latérale :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
art. 4 e	<p>- « Le recul sur la limite latérale sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les maisons unifamiliales à trois niveaux : 4 m,</li> <li>- pour les maisons groupées en bande (trois ou plus) : 4 m... »</li> </ul>	<p>- recul minimal latéral de 2,50 m : - recul minimal latéral de 1,00 m :</p>	<p>- lot 01 - lot 03</p>

**Tableau 3 :** Dérogation aux dispositions réglementaires

B/ Ajustements et précisions par rapport au Règlement des bâtisses de la Commune de Mertzig :

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

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS	
recul avant par rapport au domaine public : (art.4.b)	6,00 m en principe

**Tableau 4 :** Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig concernant la zone d'habitation mixte

Pour tous les lots, le recul avant est fixé à **minimum 3,00 m**. Des décrochements dans les façades principales pour **les lots 01 à 03, 05 et 06** sont à aménager afin de permettre le stationnement des véhicules privés sans dépasser sur le domaine public.

**Les accès carrossables et piétons des habitations des lots 01 à 03, 05 et 06 seront couverts d'une servitude urbanistique (cf. partie graphique plan n°160310-315).**

**Les fonds couverts par la servitude urbanistique et la placette publique feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.**

Chaque lot aura la possibilité de réaliser une terrasse non-couverte dans le recul postérieur et, **en exception dans le recul latéral pour le lot 04**, d'une profondeur maximale de 3,50 m dans l'alignement de la construction concernée.

La réalisation d'abris de jardin doit se faire en respectant le Règlement des Bâtisses et en appliquant les règles d'implantation fixées par la partie graphique (plan°160310-315).

- **concernant la surface bâtie projetée :**

SURFACE BATIE PROJETEE	
surface bâtie projetée : (art. 4 f)	- max 35% de la surface totale de la parcelle ;

**Tableau 5 :** Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig concernant la zone d'habitation mixte

Concernant la surface bâtie projetée, le rapport de 35% de surface bâtie par rapport à la surface totale du domaine privé est respecté sur l'ensemble du projet, sans obligation de respecter le rapport individuellement par parcelle.

Concernant les volumes projetés, la surface aménageable sera calculée comme suit :

- 100% par rapport à la surface brute du niveau plein,
- **100% par rapport à la surface brute du niveau en combles avec une hauteur libre de minimum 2,00 m,**
- 50% par rapport à la surface brute du niveau semi-enterré (rez-de-chaussée pour les lots 01 à 03 et sous-sol pour les **lots 05 et 06**)

- **concernant les façades des constructions projetées**

Pour les façades, la couleur dominante s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible à raison d'une seule couleur additionnelle par maison sur 20% au maximum de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs utilisés se fera en harmonie avec ceux des façades des logements voisins.

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

- **concernant la réalisation des caves et des espaces de vie en étage semi-enterré :**

Pour les lots 01 à 03, le niveau rez-de-chaussée sera réalisé en étage semi-enterré. La partie hors-sol pourra accueillir un espace de vie à raison de 50 % par rapport à la surface brute du niveau concerné.

Pour les lots 05 et 06, le niveau sous-sol (niveau -1) est à réaliser obligatoirement. Le niveau sous-sol pourra accueillir un espace de vie à raison de 50% par rapport à la surface brute du niveau concerné.

Pour l'ensemble des lots, la réalisation des espaces habitables en niveau semi-enterré se fera suivant les prescriptions du Règlement des Bâtisses de la Commune de Mertzig, à savoir « *le plancher en contrebas (est) de 1,50 m au plus par rapport au point le plus élevé du sol extérieur et...une face au moins est complètement dégagée* » (art.23).



## 2. ESPACE PUBLICS ET ESPACES VERTS

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 particulier 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 projet « Rue de Michelbouch », la surface à céder à l'Administration Communale de Mertzig s'élève à environ 7 a 12 ca, soit 24,1%. Les fonds cédés seront destinés à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics tels que l'espace vert, la voirie, le parking public, les équipements d'assainissement, etc.

Une convention entre le promoteur du projet d'aménagement et la commune de Mertzig sera à conclure afin de définir les modalités de cession des fonds selon les dispositions de la loi précitée.

Un poste de transformation électrique, couvert par une servitude de passage au bénéfice de la société CREOS occupe l'extrémité Nord-Est du site,. Un nouvel emplacement est à définir en phase d'exécution du présent projet entre CREOS et l'Administration Communale de Mertzig.

A l'entrée du lotissement, un espace destiné à l'implantation d'un abri pour la collecte des poubelles est prévu. Cet abri, directement accessible de la rue Michelbouch par les véhicules des services communaux, sera réservé aux habitants du nouveau lotissement.

Lors de l'aménagement de l'espace public, une attention particulière sera portée au choix de végétations et de revêtements de surface. Le choix des arbres et arbustes se fera parmi les essences locales à longue tige et en concertation avec le contremaître de la commune.

Concernant l'évacuation des eaux pluviales provenant du lotissement, un bassin de rétention enterré est projeté dans la placette publique au niveau du lot 06. Il sera connecté au bassin de contrôle programmé dans l'espace vert le long de la rue de Michelbouch. Les eaux de pluie ainsi collectées seront déversées dans la canalisation publique existant dans le décrochement de la rue de Michelbouch et acheminées vers la Wark.

La capacité de rétention des deux ouvrages s'élève à environ 60 m<sup>3</sup>.

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'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 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.

## 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/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 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 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.