

1 Partie écrite

modifiée sur base de l'avis de la Cellule d'Evaluation émis en date du 20 mai 2020 (réf. N°18870/74C)

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Haaptstrooss Zentrum », 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 Parc Hosingen sont applicables.

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

a) Le PAP prévoit la réalisation de deux lots.

b) Le lot 1 est destiné à la construction de 11 logements de type collectif au total ainsi que d'un parking collectif en sous-sol. Le nombre maximal d'unités de logement par immeuble est indiqué sur la partie graphique.

Au rez-de-chaussée de la construction principale de type « 3-c », tel qu'indiqué sur la partie graphique, sont admis les équipements de service public, les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels.

c) Le lot 2 est destinée au maintien de l'espace vert privé.

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 à céder au domaine public communal	surface	%
Surface totale du PAP NQ (terrain à bâtir brut)	22,83 Ares	100%
Terrain à bâtir net	22,43 Ares	98,2%
Surfaces à céder au domaine public communal	0,40 Are	1,8%



Art. 4 Implantation des constructions

- a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.
- b) L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.
- c) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique.
- d) L'implantation des dépendances est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et selon les dispositions de l'Art. 10.

Art. 5 Hauteur et nombres de niveaux

- a) Les hauteurs maximales totales sont indiquées sur la partie graphique et sont exprimées en mètre(s). Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de référence 501,70 müNN. Celui-ci est défini à l'endroit indiqué sur la partie graphique.
- b) Le nombre de niveaux hors-sols est de deux niveaux pleins et d'un niveau dans les combles au maximum.
- c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol. Ce niveau peut en aucun cas servir pour l'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 6 Toitures

6.1 Toitures plates « tp »

- a) Les toitures des constructions principales de type « **tp** », tel qu'indiqué sur la partie graphique, ont une toiture plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5°.
- b) L'installation de panneaux solaires est interdit.
- c) Le revêtement des toitures plates est libre.

6.2 Toitures à deux versants « t2 »

- a) Les toitures des constructions principales de type « **t2** », tel qu'indiqué sur la partie graphique, ont deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

- b) La couverture des toitures est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé. Des matériaux non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre, sont admis.

c) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » En façade avant, elles ont une largeur maximale de 2,0 mètres et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. La largeur totale des lucarnes ne peut pas dépasser 60% de la largeur totale de la façade concernée. Elles ont une hauteur maximale de 3,00 mètres.
- » En façade arrière, elles sont implantées avec un recul minimal de 2,50 mètres des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. La largeur totale des lucarnes ne peut pas dépasser 75% de la largeur totale de la façade concernée. Elles ont une hauteur maximale de 3,00 mètres.

En façade arrière, pour les constructions jumelées, les lucarnes peuvent être implantées sans recul latéral sous condition d'être accolé à une lucarne du même type sur la construction adjacente.

En façade avant, la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers de la longueur de la façade.

d) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis et 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 sont implantés avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et ne peuvent en aucun cas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

e) À l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, toutes les superstructures doivent être intégrées dans le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique.

Art. 7 Façades

a) Pour les façades des constructions principales, les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- » enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- » bardages en bois de teinte naturelle ;
- » bardages et parements d'apparence mate ;
- » façades végétalisées.

Sont interdit :

- » l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- » les revêtements de façade brillants ;
- » l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades

- » l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- » les parements de carrelages et de briques ;
- » les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

b) Pour toutes les couleurs des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes suivies d'un astérisque (*) définies dans le TITRE V « Palette des couleurs de façade » du Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Parc Hosingen.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

c) Les ouvertures des fenêtres en façade principale sont à dominance verticale.

Art. 8 Saillies, avant-corps, balcons et loggias

a) Les avant-corps et autres saillies avec une saillie maximale de 0,50 mètre sont admis en façade et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique. Par plan de façade, la surface totale des avant-corps ne peut pas dépasser un tiers de la surface totale de la façade.

b) Les balcons et loggias sont admis en façade arrière et ont une profondeur maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique.

Art. 9 Emplacements de stationnement

a) Sont à considérer comme minimum :

- » 2 emplacements de stationnement par unité de logement ;
- » 1 emplacement de stationnement par tranche de 20,00 m² de surface exploitable pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés.

b) L'aménagement d'emplacements de stationnement est admis :

- » sous forme de car-port ou d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique ;
- » sous forme de parking collectif dans le niveau en sous-sol visé par l'Art. 4 b) ;

- » sous forme d'emplacements à ciel ouvert à l'intérieur d'un espace pouvant être dédié au stationnement, tel qu'indiqué dans la partie graphique.

c) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit en dehors des espaces visés par le présent article.

Art. 10 Dépendances

a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique.

Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- » le bardage de la construction est en bois ;
- » la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- » la toiture est à végétaliser.

La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la rue desservante.

b) Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est autorisé en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale sous réserve de l'observation des conditions suivantes :

- » les reculs par rapport aux limites de propriété sont d'au moins 2,00 mètres ;
- » la hauteur maximale hors tout est de 3,00 mètres ;
- » la surface d'emprise au sol est de 6,00 m² au maximum.

Art. 11 Aménagement extérieur des propriétés privées

a) Le recul avant des constructions est à aménager en pavé perméable ou matériaux similaires et / ou en tant que pelouse. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires ainsi que tout autre aménagement ou construction qui n'est pas expressément admise par la présente partie écrite.

À l'intérieur du recul avant, la délimitation de la limite de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

Une dérogation peut être accordée, afin d'assurer la conformité des aménagements projetés aux conditions d'une autorisation dans le cadre de la loi du 21 décembre 2009 sur les permis de voirie.

b) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, doivent être aménagés en espace vert privé et peuvent recevoir des plantations.

c) Une terrasse peut être aménagée à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé et des limites de l'espace vert privé – tels qu'indiqués dans la partie graphique – sous réserve du respect de la surface du scellement du sol maximale.

d) La partie de la construction en sous-sol qui dépasse les gabarits des constructions principales doit présenter une couverture minimale de 0,20 mètre de terre arable. Une dérogation peut être accordée pour les parties recouvertes de terrasses ou aménagements similaires respectivement pour des raisons techniques.

Art. 12 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. 13 Travaux de déblai et remblai

Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Art. 14 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 1,50 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre.

b) Des murs pare-vue peuvent être aménagés en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale entre jardins ou terrasses dans le recul postérieur. La hauteur maximale est de 2,00 mètres. La longueur d'un mur pare-vue ne peut pas dépasser 3,00 mètres.

Par dérogation à ce qui précède, la hauteur du mur pare-vue aménagé entre les terrasses des constructions principales de type « 3-c » et « 5-c », tel qu'indiqué dans la partie graphique, est de 7,00 mètres au maximum.

c) Le mur indiqué en tant que « muret projeté » sur la partie graphique a une hauteur maximale de 0,50 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain sur la parcelle directement adjacente.

Art. 15 Équipements techniques fixes

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

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.

Étage 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.

2 Partie graphique

- » Plan des prescriptions
- » Plan des coupes

