

COMMUNE DE PETANGE

PAP « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ - SD: P-17b

« Route de Longwy »



PARTIE ECRITE

Version du 30.01.2023

Vu et approuvé

Pétange, le

20 février 2023

Pour le conseil communal:

Le Secrétaire,

Le Président,

TABLE DES MATIERES

A.	GÉNÉRALITÉS	4
B.	PRESCRIPTIONS	4
	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	4
1.	DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	4
2.	ESPACES VERTS	4
2.1.	Situation	4
2.2.	Mise en œuvre des prescriptions du PAG	4
2.3.	Constructions et aménagements autorisés	4
2.4.	Plantations	5
2.5.	Liaison piétonne	5
3.	VOIES DE CIRCULATION	5
3.1.	Destination	5
3.2.	Aménagement	5
4.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS	5
5.	EVACUATION DES EAUX	5
6.	MODELAGE DU TERRAIN	6
	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
7.	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS	6
8.	MODE D'UTILISATION DU SOL	6
9.	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	6
9.1.	Surface construite brute	6
9.2.	Espaces verts privés	6
9.3.	Surfaces constructibles	7
9.4.	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	8
10.	ACCES CARROSSABLE AUX CONSTRUCTIONS	8
11.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	8
11.1.	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	8
11.2.	Emplacements de stationnement pour vélos	8
12.	DEPENDANCES	8
13.	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	9
13.1.	Espace extérieur pouvant être scellé	9

13.2.	Espaces verts privés	9
13.3.	Plantations	9
13.4.	Gestion des déchets	10
14.	MODELAGE DU TERRAIN	10
15.	CLOTURES	10
16.	MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ	10
16.1.	Adaptions autorisées	10
16.2.	Réalisation de logements à coût modéré	11
16.3.	Logements abordables (sans objet – dépôt du PAP NQ avant le 18 février 2022)	12
C.	TERMINOLOGIE	13

A. GÉNÉRALITÉS

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD: P-17b « Route de Longwy » appelé par la suite PAP NQ et fait référence au plan n° G-1-01, appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

B. PRESCRIPTIONS

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

1. DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

Selon la partie graphique, la contenance du domaine public communal est de 2.730,87 m², soit 40,8 %.

2. ESPACES VERTS

2.1. Situation

Le présent PAP NQ comprend :

- Des surfaces destinées à des aménagements liés à des plantations et à la gestion des eaux pluviales marquées du sigle EVP reprises dans la partie graphique.

2.2. Mise en œuvre des prescriptions du PAG

Le présent PAP NQ précise et exécute les dispositions du chapitre 4 – CEF 20 de la partie écrite du PAG imposant des servitudes « urbanisation – CEF-20 ».

Étant donné que les travaux de cessation d'activité ont entraînés l'abatage des arbres en présences, les mesures de compensations seront mises en œuvre sur un autre site, comme repris dans l'étude « *Kompensationsflächen Lamadelaine* » jointe en annexe.

Cependant une partie de la zone frappée par la servitude inscrite au PAG est prévue en tant qu'espace vert public dans le présent PAP NQ. Les prescriptions relatives à cet espace sont reprises à l'article 2.3.

2.3. Constructions et aménagements autorisés

Sans préjudice des prescriptions en matière d'autorisation de destruction des biotopes, les constructions et aménagements suivant sont autorisés dans les différents Espaces Verts Publics :

- Des installations de jeu y compris des installations incorporées au sol ;
- Des chemins réservés à la mobilité douce ;
- Du mobilier urbain ;
- Des installations d'éclairage ;

- Des installations et aménagements en relation avec les réseaux de distribution et d'assainissement ;
- Des installations et aménagements en relation avec la gestion des eaux pluviales ;
- Des murs de soutènement, marches et bordures incorporées au sol.

2.4. Plantations

La partie graphique du présent PAP NQ reprend le nombre et la localisation des arbres à planter dans les Espaces Verts Publics EVP.

La localisation des arbres à planter peut diverger par rapport à celle de la partie graphique. Leur nombre est fixe.

Les Espaces Verts Publics peuvent accueillir des arbres à moyenne ou haute tige ainsi que des haies et buissons.

Les plantes à ronce et épines doivent accuser une distance de minimum 1,00 m par rapport au bord des chemins et voies carrossables. Les plantes contenant des substances toxiques et/ou psychotropes sont interdites.

2.5. Liaison piétonne

Au moins une liaison piétonne doit être réalisée, tel que repris dans la partie graphique.

3. VOIES DE CIRCULATION

3.1. Destination

Les voies de circulation reprises dans la partie graphique en tant que chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne peuvent être occasionnellement empruntées par les véhicules des services d'entretien et de secours ainsi que par les véhicules des riverains.

3.2. Aménagement

Les voies de circulation dédiées à la circulation motorisée ainsi qu'à la mobilité douce doivent former un ensemble. Les teintes claires sont à mettre en œuvre.

L'aménagement des chemins piétons est à réaliser de manière à laisser percoler les eaux pluviales et à accueillir de la végétation.

4. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS

La partie graphique reprend les espaces pouvant être dédiés au stationnement.

Au total, sont à réaliser 08 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés endéans les limites du PAP NQ.

La localisation des emplacements de stationnement publics peut diverger par rapport à celle de la partie graphique. Leur nombre est fixe.

5. EVACUATION DES EAUX

La partie graphique reprend la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif.

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP NQ à titre indicatif (voir documents supplémentaires) reprend les surfaces destinées à la rétention ouverte des eaux pluviales ainsi que le tracé de la canalisation pour eaux pluviales et usées. Le détail des installations de rétention et d'évacuation des eaux sont à intégrer à titre contraignant au niveau des documents relatifs à la mise en œuvre du présent PAP NQ.

6. MODELAGE DU TERRAIN

La partie graphique reprend les courbes de niveau du terrain naturel ainsi que les cotes de niveau projetées. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Une tolérance d'un mètre au-dessus ou en-dessous des valeurs y indiquées est cependant admise.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

7. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots.

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique indiquent la contenance des différents lots.

8. MODE D'UTILISATION DU SOL

Le PAG prescrit les fonds couverts par le présent PAP comme « zone d'habitation 2 ».

Y sont autorisé l'habitat ainsi les activités de commerce, les activités artisanales et de loisirs, les services administratifs ou professionnels, les activités culturelles, les équipements de service public, les crèches ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

9. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

9.1. Surface construite brute

Les espaces non clos notamment les avant-corps non clos, et les porches délimités par des panneaux ajourés ou des grillages sont considérés comme clos lorsque la quote-part des vides de ces panneaux ajourés et grillages est inférieure à 50 %.

9.2. Espaces verts privés

Les surfaces reprises en tant que « espaces verts privés » dans la partie graphique, peuvent être partiellement scellées pour peu que la surface scellée réalisable sur chaque lot ne soit pas dépassée. Les jardins de type minéral sont interdits.

9.3. Surfaces constructibles

9.3.1. Limites des surfaces constructibles

Dans les cas où la partie graphique n'indique pas de limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines, les niveaux en sous-sol sont limités par les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

9.3.2. Saillies par rapport aux façades

9.3.2.1. Avant-corps

Les avant-corps clos peuvent être en saillie d'un maximum de 1,00 m par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique.

Les avant-corps non clos, peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades. Ils doivent accuser un recul de 2,00 m par rapport aux limites de parcelle latérales. Ils peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que reprises dans la partie graphique. Ils ne peuvent être en saillie par rapport aux avant-corps clos que si la saillie cumulée de l'avant-corps clos et de l'avant-corps non clos ne dépasse pas 1,00 m.

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux avant-corps non clos.

9.3.2.2. Débords de toiture

Les débords de toiture peuvent être en saillie de maximum 0,75 m par rapport aux façades. Les débords de toiture peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

9.3.2.3. Cours anglaises

Les cours anglaises peuvent être en saillie de maximum 1,50 m par rapport aux façades.

Les cours anglaises peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles, mais doivent accuser un recul minimal de 2,00 m par rapport aux limites de parcelles latérales.

9.3.2.4. Escaliers de secours à l'air libre

Les escaliers de secours à l'air libre ne sont autorisés que pour évacuer les garages en sous-sol. Ils doivent se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

9.3.2.5. Auvents et pergolas

Les auvents et pergolas sont uniquement admis au rez-de-chaussée et à l'étage en retrait.

Les auvents et pergolas peuvent être en saillie par rapport aux façades comme suit :

- Rez-de-chaussée : max. 1,50 m
- Étage en retrait : max. la valeur de la profondeur du retrait

9.3.3. Retraits par rapport aux façades

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades.

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux loggias.

9.3.4. Traitement des socles

Les socles peuvent dépasser du terrain naturel.

Les parties dégagées des constructions en sous-sol sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

9.4. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

La surface hors œuvre d'un étage en retrait (sigle R dans la partie graphique) ne peut être supérieure à 80 % de la surface hors œuvre du niveau plein situé immédiatement en dessous.

10. ACCES CARROSSABLE AUX CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'accès carrossables menant à des garages clos ou à des garages en sous-sol, les portes de garage doivent accuser un recul de minimum 6,00 m par rapport à la limite de parcelle longeant la voirie publique assurant l'accès carrossable.

11. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

11.1. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés requis est repris dans la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ.

Pour les lots 4 à 7, un des deux emplacements requis doit se trouver à l'intérieur du garage collectif situé sur le lot 1, l'autre doit être prévu sur le lot concerné.

11.2. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements pour vélos requis est repris dans la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ.

12. DEPENDANCES

Sont autorisées uniquement des garages ainsi que des abris pour poubelles, abris de jardin et/ou cabanon à outils.

Les garages doivent se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les abris de jardin et/ou cabanon à outil ne sont autorisés que s'ils sont attribués aux logements situés au rez-de-chaussée. Leur implantation peut être librement choisie à condition d'être érigés à une distance de minimum 3,00 m du domaine public et d'être accolés à la façade du logement à laquelle ils se rapportent. Leur largeur (mesurée parallèlement à la façade à laquelle ils sont accolées) ne peut être supérieure à 1,00 m, leur longueur (mesurée perpendiculairement à la façade à laquelle ils sont accolées) ne peut être supérieure à 3,50 m et leur hauteur hors-tout ne peut être supérieure à 2,50 m.

Pour les dépendances, seules des toitures plates d'une pente de maximum 7% sont autorisées.

Les toitures des dépendances ne peuvent pas être aménagées en tant que terrasses.

13. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

13.1. Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, tels que repris dans la partie graphique, peuvent être scellés à 90 % pour peu que le taux de scellement maximal du lot ne soit dépassé.

13.2. Espaces verts privés

Les espaces verts privés doivent être plantés. Les jardins de type minéral sont interdits.

Dans les espaces verts privés, seuls sont autorisés les aménagements et constructions suivants :

- Murs de soutènement ;
- Murets ;
- Marches ;
- Chemins ;
- Clôtures ;
- Box pour poubelles ;
- Terrasses ;
- Réseaux enterrés d'approvisionnement et d'évacuation, y compris les installations hors sol y liées ;
- Des installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ;
- Aires de jeu et de récréation ;
- Sorties de secours.

Les terrasses doivent être accolées à la construction principale et ne peuvent accuser une profondeur supérieure à 3,50 m.

13.3. Plantations

13.3.1. Haies

Sauf aux endroits nécessaires pour les accès carrossables et les accès aux portes d'entrée et sans préjudice des critères d'accessibilité pour les services de secours, les espaces verts privés jouxtant le domaine public doivent être délimités par des haies, des murets ou une combinaison des deux.

Les haies bordant le domaine public communal ne peuvent contenir ni des conifères, ni des espèces exotiques envahissantes (EEE), ni des plantes à ronce et à épines, ni des plantes produisant des substances toxiques, allergènes et/ou psychotropes.

Les pieds des haies doivent se situer à minimum 0,50 m des limites de parcelle.

13.3.2. Arbustes

Les essences des arbustes plantés doivent être choisies en fonction de leur hauteur maximale à l'âge adulte. Cette hauteur maximale ne peut être supérieure à 2,00 m.

Les pieds des arbustes doivent se situer à au moins 1,00m des limites de parcelle.

13.3.3. Arbres

Les essences des arbres plantés doivent être choisies en fonction de leur hauteur maximale à l'âge adulte. Cette hauteur maximale ne peut être supérieure à 8,00 m.

L'axe des troncs d'arbres doit accuser une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites de parcelle privatives mitoyennes latérales et aux limites de parcelle privatives arrières.

Le long du recul avant du lot 1 (au sud), au moins 5 arbres devront être plantés.

13.3.4. Toitures végétalisées

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées sous forme de toitures vertes extensives.

La quote-part minimale des surfaces végétalisées sur ces toitures plates est de 50 %.

13.4. Gestion des déchets

Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients destinés aux différents types de déchet n'encombrent pas le domaine public le jour de la collecte. Des aires de taille suffisante sont à aménager sur le même bien-fonds.

14. MODELAGE DU TERRAIN

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Une tolérance d'un mètre au-dessus ou en-dessous des valeurs y indiquées est cependant admise.

15. CLOTURES

Sur le lot 1, les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas admises.

Les clôtures entre parcelles privatives et domaine public ne peuvent pas être implantées en mitoyenneté.

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de clôtures végétales. Ces dernières peuvent être combinées avec des murets et/ou murs de soutènement.

Des grillages, peuvent être intégrés aux clôtures végétales, à condition qu'ils restent discrets.

16. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ

16.1. Adaptions autorisées

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, de menues adaptations sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures de trottoir / des bordures marquant la limite de propriété ;
- Les dimensions des pieds d'arbre ;
- Les cotes de niveau du domaine public ;
- L'aménagement des voiries de circulation ;
- La position des arbres ;
- Des encoches dans les parcelles privatives afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution sont autorisées ;

- La position des liaisons piétonnes, tel que repris dans la partie graphique.

16.2. Réalisation de logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 (2) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » (ci-après *loi acdu-régime 2017*), il est retenu que 10 % de la surface construite brute (scb) dédiée au logement, soit 445,00 m² seront réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la *loi acdu-régime 2017*.

La répartition de la scb dédiée aux logements à coût modéré est proposée comme suit :

- 1 logement de type unifamilial sur le lot n° 2 accusant au total une scb de maximum 223 m² ;
- 1 logement de type unifamilial sur le lot n° 3 accusant au total une scb de maximum 223 m².

16.3. Logements abordables (sans objet – dépôt du PAP NQ avant le 18 février 2022)

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minmal de logements abordables
1	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
2	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
3	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
4	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
5	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
6	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
7	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
8	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
9	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
10	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
11	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
12	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
13	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
14	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
15	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
16	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
17	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
18	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
19	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
20	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
21	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
22	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
23	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
24	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
25	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>u.</i>
Total	0 <i>m²</i>	0 <i>m²</i>	0 <i>u.</i>

C. TERMINOLOGIE

Le présent point comporte 3 types de définitions :

- Des définitions selon le règlement grand-ducal modifié du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, appelé ci-après RGD PAG – 2017
- Des définitions selon le règlement grand-ducal du 08 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, appelé ci-après RGD PAP QE/NQ – 2017
- Des définitions formulées pour les besoins de la présente

Auvents (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 clos

Est considéré comme avant-corps clos, toute partie de construction entièrement close en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces auxquels elle est accolée, tels que jardin d'hiver, oriel ou encorbellement.

Avant-corps non clos

Est considéré comme avant-corps non clos toute partie de construction ouverte en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces adjacents auxquels elle est accolée, tels que notamment les balcons, et coursives en saillie.

Pour être considérés comme non clos, ces avant-corps ne peuvent pas être délimités par des panneaux transparents ou ajourés, à moins que la quote-part des vides de ces panneaux soit égale ou supérieure à 50 %.

Balcon (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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.

Clôtures (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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] (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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 d'utilisation du sol [CUS] (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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 d'étage moyenne est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par deux. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par trois.

Coefficient de scellement du sol [CSS] (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL] (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

Rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la densité de logement.

Construction (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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

Cote de niveau (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Coursive

Espace de circulation non clos en retrait ou en saillie par rapport à une façade destiné à desservir des logements ou locaux.

Dépendance (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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.

Débord de toiture

On entend par débord de toiture, toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

Etage en retrait (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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

Hauteur à l'acrotère (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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.

Limite de surface constructible (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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

Maison plurifamiliale (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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

Maison unifamiliale (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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.

Nombre de niveaux (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sols ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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.

Niveaux plein (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Pergola

Construction légère servant de support aux plantes grimpantes formée de poutrelles et, le cas échéant, de colonnes, murs ou piliers servant de structure portante. Les pergolas ne sont considérées comme telles que si elles sont à claire-voie.

Recul (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

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 (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

Surface non aménageable (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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 mètres, 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 (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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 tels 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 (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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 (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Terrain à bâtir brut (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net (définition selon RGD modifié PAG - 2017)

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.

Terrain naturel

On entend par terrain naturel, la topographie d'un terrain existant avant les travaux de démolition, de défrichage, de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Terrain remodelé

On entend par terrain remodelé, un terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

Voie desservante (définition selon RGD PAP QE/NQ - 2017)

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privé, qui donne accès à une parcelle ou un lot.