

COMMUNE DE PETANGE

PAP « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ - SD: R-33

AU CHEMIN DE BROUCK



Vu et approuvé

PARTIE ECRITE

Version du 22.09.2022

Pétange, le

17 octobre 2022

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.	Constructions et aménagements autorisés	4
2.3.	Plantations	4
3.	VOIES DE CIRCULATION	5
3.1.	Situation	5
3.2.	Destination	5
3.3.	Aménagement	5
4.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS	5
5.	EVACUATION DES EAUX	5
6.	MODELAGE DU TERRAIN	5
	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.	Emprise au sol	6
9.3.	Surface pouvant être scellée	6
9.4.	Espaces verts privés	6
9.5.	Surfaces constructibles	7
9.6.	Reculs	8
9.7.	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	8
9.8.	Hauteurs des constructions	8
9.9.	Type des constructions	8
9.10.	Nombre d'unités de logements	8
10.	ACCES CARROSSABLE AUX CONSTRUCTIONS	8
11.	FORME DES TOITURES	9

12.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	9
12.1.	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	9
12.2.	Emplacements de stationnement pour bicyclettes	9
13.	DEPENDANCES	9
14.	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	9
14.1.	Espace extérieur pouvant être scellé	9
14.2.	Espaces verts privés	10
14.3.	Plantations	10
14.4.	Gestion des déchets	11
15.	MODELAGE DU TERRAIN	11
16.	CLOTURES	11
17.	SERVITUDES	11
17.1.	Traitement des étages en retrait	11
17.2.	Servitude de passage et de tréfonds	11
17.3.	Servitude de type urbanistique – P1	11
18.	MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ	12
18.1.	Adaptions autorisées	12
18.2.	Réalisation de logements à coût modéré	12
C.	TERMINOLOGIE	13

A. GÉNÉRALITÉS

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : R33 « Au Chemin de Brouck » 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 2.281,54 m², soit 29%.

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. Constructions et aménagements autorisés

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

- 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 à la gestion des eaux pluviales ;
- Des murs de soutènement, marches et bordures incorporées au sol.

2.3. Plantations

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

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.

Concernant les arbres et arbustes, leurs essences, leur nombre, leur taille à l'âge mature ainsi que leur disposition sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

3. VOIES DE CIRCULATION

3.1. Situation

Les différents types de voies de circulation du domaine public communal sont repris dans la partie graphique du présent PAP NQ.

3.2. 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.

3.3. Aménagement

L'aménagement des chemins de 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 6 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés endéans les limites du PAP NQ.

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 tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute réalisable sur chaque lot.

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. Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol réalisable sur chaque lot.

9.3. Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent pour chaque lot la surface pouvant cumulativement être scellée dans les « espaces verts privés » et les « surfaces pouvant être scellées », tel que repris dans la partie graphique.

Les « surfaces pouvant être scellées » peuvent être scellées à 100%.

9.4. Espaces verts privés

La partie graphique reprend la localisation des espaces verts privés sur les lots.

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

9.5. Surfaces constructibles

9.5.1. Limites des surfaces constructibles

La partie graphique reprend les limites des surfaces constructibles.

9.5.2. Saillies par rapport aux façades

9.5.2.1. 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 clos ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux.

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 repris 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. Les avant-corps non clos ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux.

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.

9.5.2.2. 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.

9.5.2.3. 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.

9.5.2.4. 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.

9.5.2.5. 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

9.5.3. 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.

9.5.4. 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.

9.6. Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique et sont définis, selon les cas par :

- Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et
- Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

9.7. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables sur chaque lot.

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.

9.8. Hauteurs des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les hauteurs à l'acrotère des constructions réalisables sur chaque lot (sigle ha).

La partie graphique reprend certaines cotes de niveau en tant que cotes de niveau de référence portant le sigle REF.

Pour les lots suivants, les hauteurs des constructions se mesurent comme suit :

- Lots n°1.1 à n°1.4 : à partir de la cote de référence REF 1.
- Lots n°1.5 à n°1.8 : à partir de la cote de référence REF 2.
- Lots n°2.1 à n°2.4 : à partir de la cote de référence REF 3.
- Lots n°2.5 à n°2.8 : à partir de la cote de référence REF 4.

9.9. Type des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le type des constructions réalisable sur chaque lot.

9.10. Nombre d'unités de logements

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le nombre d'unités de logement réalisable sur chaque lot.

10. ACCES CARROSSABLE AUX CONSTRUCTIONS

La localisation possible des accès carrossables aux constructions est reprise dans la partie graphique.

11. FORME DES TOITURES

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la forme des toitures réalisable sur chaque lot.

12. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

12.1. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés requis est défini comme suit :

Maisons unifamiliales : min. 2

Maisons plurifamiliales : min. 1 pour les studios et logements à une chambre à coucher

min. 2 pour les logements à deux chambres à coucher et plus ou de 80,0 m² et plus

Commerces : min. 1 par 60,0 m² de surface d'étage

Activités artisanales : min. 1 par 100,0 m² de surface d'étage

Services : min. 1 par 100,0 m² de surface d'étage

Crèches : min. 1 par tranche entamée de 5 enfants, mais au minimum 2 emplacements

Un maximum de 2,5 emplacements de stationnement par unité de logement en moyenne est autorisé.

12.2. Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Maisons plurifamiliales à partir de 4 unités d'habitation : min. 2 emplacements par unité de logement

Services : min. 1 par 500,0 m² de surface construite brute

13. DEPENDANCES

Sont autorisées uniquement des dépendances sous forme d'abris de jardin.

Les abris de jardin 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 accolés) ne peut être supérieure à 1,00 m, leur longueur (mesurée perpendiculairement à la façade à laquelle ils sont accolés) 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.

14. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

14.1. 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.

14.2. Espaces verts privés

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 ne sont pas autorisées dans les reculs latéraux. Elles doivent être accolées à la construction principale et ne peuvent excéder une profondeur supérieure à 3,50 m.

Les toitures des derniers niveaux réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ne peuvent pas être aménagées en tant que terrasses.

Les box pour poubelles ne sont autorisés que pour les maisons unifamiliales. Leur emprise au sol ne peut être supérieure à 1,5 m². Ils peuvent être intégrés aux clôtures. Leur hauteur ne peut être supérieure à celle des clôtures.

Les sorties de secours ne sont pas autorisées dans le recul avant.

14.3. Plantations

14.3.1. 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.

14.3.2. 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

14.3.3. 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.

14.3.4. 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 %.

14.4. 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.

15. 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.

16. CLOTURES

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.

17. SERVITUDES

17.1. Traitement des étages en retrait

Sur le lot 2.8, l'étage en retrait doit accuser un retrait de minimum 1,25 m du côté de la voie desservante au sud.

La hauteur des garde-corps et/ou acrotères délimitant les terrasses des étages en retrait ne peut être supérieure à 1,00 m.

17.2. Servitude de passage et de tréfonds

Les surfaces frappées d'une servitude de passage et de tréfonds sont reprises dans la partie graphique du présent PAP NQ. Celles-ci donnent droit au passage pour piétons ouvert au public ainsi qu'au droit de tréfonds au profit de la commune de Pétange.

17.3. Servitude de type urbanistique – P1

Les surfaces frappées de la servitude de type urbanistique P1, tel que repris dans la partie graphique, doivent accueillir une clôture végétalisée en guise d'écran visuel par rapport aux terrains limitrophes. Les conifères et les espèces exotiques envahissantes (EEE) ne sont pas autorisées.

Dans cette servitude des installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

18. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ

18.1. 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, y compris les cotes de référence (sigle REF dans la partie graphique) ;
- 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.

18.2. 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 591,00 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*. Ces logements seront de type collectif et seront situés sur le lot n° 2.1.

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 pleins (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.

Pour les besoins du présent PAP il est spécifié que la topographie du terrain existant est intégrée comme fond de plan à la partie graphique (Fond de plan – BCR Sàrl - 012-PETAXXX-LEVE TOPOGRAPHIQUE).

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.