

1 Partie écrite (version coordonnée)

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Hinter Maeschgart », 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 Reisdorf sont applicables.

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

- a) Le projet prévoit la réalisation de quatre lots destinées à la construction d'une maison unifamiliale isolées. Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis.
- b) 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	%
Superficie totale du PAP	30,23 ares	100%
Superficie privative	29,24 ares	97 %
Superficie publique à céder	0,99 ares	3 %

Art. 3 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) L'implantation des dépendances est à faire selon les dispositions de des articles 12 et 13.

Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

Pour les constructions principales, la profondeur et la largeur maximales sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ces limites sont indiquées dans la partie graphique.



Art. 5 Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

- a) Y sont admis deux niveaux pleins plus un niveau dans les combles au maximum.
- b) La hauteur maximale admissible des constructions est de :
- » 5,00 mètres à la corniche du volume principal,
 - » 9,00 mètres au faîte du volume principal.

Art. 6 Toitures

a) Les toitures des constructions principales doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux.

La couverture des toitures d'un volume principal est en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur grise foncée.

b) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture du volume principal – tel qu'indiqué dans la partie graphique – en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. Les lucarnes ne peuvent en aucun cas dépasser la profondeur maximale du volume principal.

Art. 7 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades, seules sont admises les teintes s'étendant du blanc cassé au brun en passant par l'ocre rouge ou l'ocre jaune. D'autres couleurs de nuances pastel sont admises.

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

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont autorisés pour les volumes annexes – tel qu'indiqués dans la partie graphique.

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.

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

Art. 8 Panneaux solaires

- a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont uniquement admis sur la toiture d'un volume principal – tel qu'indiqué dans la partie graphique – 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.
- b) 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.
- c) Les panneaux solaires être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Art. 9 Avant-corps et balcons

- a) Des avant-corps sont admises en façade, sans dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique, avec une saillie maximale de 1,00 mètre.
- b) Les balcons sont interdits.

Art. 10 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante. Du côté arrière, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel. Ils peuvent dépasser cette cote de 0,50 mètre au maximum et être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

Art. 11 Surfaces pouvant être scellées

Les surfaces scellées d'un lot reprennent la surface surplombée par la construction, respectivement la surface du sous-sol, les surfaces représentées par les accès ainsi que les emplacements de stationnement, le chemin d'accès à l'entrée de la maison ou autres chemins. Y sont également incluses les surfaces pour la construction d'une terrasse, des dépendances, abris de jardin et constructions similaires, selon les dispositions de la présente partie écrite.

Art. 12 Dépendances et abris de jardin

a) Un abris 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 et par rapport à la construction principale sont d'au moins 2,00 mètres ;
- » la hauteur maximale hors tout est de 3,00 mètres (à mesurer à partir du niveau du terrain naturel) ;
- » la surface d'emprise au sol est de 16 m² au maximum ;
- » tout changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitations ou d'activités professionnelles est interdit.

b) Un espace de rangement peut être aménagé en dessous des emplacements de stationnement respectivement du car-port aménagé l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances « cp/st » – telles qu'indiquées dans la partie graphique – sous condition qu'aucun déblai de terre en dessous du niveau du terrain naturel ne soit réalisé.

Art. 13 Emplacements de stationnement

a) Deux emplacements sur fonds privés sont à considérer comme minimum pour chaque maison d'habitation. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement à ciel ouvert.

b) L'aménagement des emplacements de stationnement à ciel ouvert est admis à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances « cp/st » - tel qu'indiqués dans la partie graphique.

c) L'aménagement d'emplacement de stationnement en sous-sol est admis sur le Lot 1 - à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Y sont également admis des emplacements de stationnement à ciel ouvert sur les surfaces indiqués à cette fin dans la partie graphique.

d) L'aménagement d'un car-port est admis à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances « cp/st » – tel qu'indiqués dans la partie graphique – et doit répondre aux critères suivants :

- » la construction est majoritairement en bois ;
- » la hauteur maximale totale est de 2,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée ;
- » la toiture peut être végétalisée.

Art. 14 Aménagement extérieur des propriétés privées

a) 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. Le scellement du sol est à limiter au strict minimum.

b) L'aménagement de terrasses est uniquement admis à l'intérieur des surfaces pour l'aménagement d'une terrasse en construction légère définie dans la partie graphique :

- » Les terrasses sont à exécuter sur piliers sous forme de construction légère réalisée majoritairement en bois, de manière à conserver le terrain naturel.
- » Elles ne peuvent pas dépasser le niveau du rez-de-jardin.
- » L'espace entre les piliers sous la terrasse ne peut pas être fermé.

Art. 15 Plantations

a) L'arbre indiqué en tant qu'arbre à moyenne ou haute tige à conserver dans la partie graphique est à protéger. Des mesures et dispositifs de protection appropriés sont à prévoir lors de tous travaux et aménagements.

b) La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – telles qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. Le choix des arbres doit être fait parmi les essences indigènes, adaptées aux conditions stationnelles et selon les indications suivantes:

- » **type A** : arbres feuillus à haute tige et à couronne moyenne,
- » **type B** : arbres fruitiers à haute tige.

c) La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés – telles qu'indiqués dans la partie graphique – peut être précisée sur les plans à l'appui de l'autorisation de construire.

Art. 16 Travaux de déblai et remblai

a) Des remblais de terre sont admis à l'intérieur des surfaces indiquées aux fins suivantes dans la partie graphique :

- » espace extérieur pouvant être scellé et
- » limites de surfaces constructibles pour dépendances : car-port ou stationnement à ciel ouvert.

La hauteur maximale de ces remblais est limitée par le niveau de l'axe de la rue desservante. Afin d'aménager une surface inclinée qui permet l'écoulement gravitaire de l'eau de surface, les remblais peuvent dépasser ce niveau d'au maximum 0,25 mètre.

b) Les travaux de déblai et de remblai en dehors des surfaces visées sous le point a) sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,25 mètre.

c) Au delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,50 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé.

Art. 17 Clôtures et murs de soutènement

a) Les limites latérale et arrière des terrains privés peuvent être délimitées par des clôtures, des haies ou des éléments similaires, avec une hauteur totale maximale de 1,20 mètres.

b) Les murs de soutènement à réaliser dans le cadre de l'aménagement des remblais de terre selon le point a) de l'article précédent sont indiqués dans la partie graphique en tant que murets projetés. Leur hauteur maximale est définie par rapport au niveau de l'axe de la rue desservante, qu'ils peuvent dépasser de 0,50 mètre au maximum.

c) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 0,75 mètre sont autorisés. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter.

La hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,25 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale définie ci-dessus.

d) L'aspect extérieur des murs de soutènement est exécuté en pierres naturelles de teinte Grès de Luxembourg ou similaire. Les murs secs et les gabions sont admis.

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.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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.

