

Commune de Roeser

**Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »**  
Nei Wiss, rue de la Montagne, Crauthem.

**Partie écrite**

Version du 21 février 2020

Modifié le 14 janvier 2020 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 19 décembre 2019





**Administration communale**  
40, Grand-Rue  
L-3394 Roeser



**MAINSTREET**  
DEVELOPMENT

**Maître d'ouvrage**  
Mainstreet Development  
68, rue de Luxembourg,  
L-8140 BRIDEL



**Auteur du PAP**  
Polaris Architects s.à r.l.  
38 rue Arthur Herchen  
L-1727 Luxembourg

Inscrite au tableau des urbanistes/aménageurs exerçant à titre indépendant  
sous le numéro UP/10717 depuis le 05 décembre 2011  
Le droit de signature appartient à François Thiry (UA/1613)

**Table des matières**

## **Partie graphique**

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au 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 ». La partie graphique respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG ; elle est complémentaire et indissociable de la présente partie écrite.

## **Partie écrite**

Le sommaire de la présente partie écrite est établi sur base de l'article 2, alinéa 2, 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 ».

### **1. Généralités**

- 1.1 Références légales et réglementaires
- 1.2 Délimitation et contenance des lots

### **2. Aménagement du domaine privé**

- 2.1 Mode d'utilisation du sol
- 2.2 Degré d'utilisation du sol
- 2.3 Types des constructions
- 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures
- 2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions
- 2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps
- 2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés
- 2.8 Emplacements de stationnement privés
- 2.9 Caves
- 2.10 Logements à coûts modérés
- 2.11 Pergolas

### **3. Aménagement du domaine public**

- 3.1 Délimitation et contenance
- 3.2 Gestion des eaux
- 3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais
- 3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations
- 3.5 Infrastructures techniques

### **4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol**

### **5. Terminologie relative aux prescriptions**

# 1. Généralités

## 1.1 Références légales et réglementaires

Le présent projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) se conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au 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 ».

Elaboré à l'initiative du maître d'ouvrage Mainstreet Development, le PAP a pour objet de préciser et de compléter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Roeser pour la parcelle numérotée 289/2113. La partie graphique du PAP indique et respecte les délimitations entre les différentes zones du PAG.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables. En cas de contradiction ou d'incohérence éventuelle entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

La société Mainstreet Development S.à r.l. est le propriétaire du terrain et donc le seul mandataire du PAP.

## 1.2 Délimitation et contenance des lots

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5356 m<sup>2</sup> soit 53,56 ares correspondant à la parcelle numérotée 289/2113 (HAB-1). L'identification des limites est basée sur le plan de mesurage de situation existante contrôlé par Monsieur Philippe Jouannetaud (Terra g.o. s.à r.l.) en sa qualité de géomètre officiel inscrit au tableau des géomètres officiels agréés du secteur privé.

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot insérés à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

Le terrain couvre une superficie totale d'environ	0ha 53a 56ca (100%)
La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ	0ha 14a 42ca (26,92%)
Terrain à bâtir net	0ha 39a 14ca (73,08%)

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers et d'espace verts. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

# 2. Aménagement du domaine privé

## 2.1 Mode d'utilisation du sol

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG de la Ville de Roeser en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée de type zone d'habitation 1 (HAB-1). Le mode d'utilisation du sol, tel que prescrit par la partie graphique et la partie écrite du PAG modifié est précisé ci-après :

### 2.1.1 Habitat

Pour la totalité des lots du PAP, numérotés de 1 à 8, seule la fonction habitat est admise.

### 2.1.2 Fonctions complémentaires à l'habitat

Outre l'habitat, aucune fonction complémentaire n'est acceptée.

### 2.1.3 Stationnement privé

Les lots n°1, 2, 7 et 8 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs dédiés aux stationnements privés et potentiellement deux emplacements de stationnement extérieur. Les lots n°3 à 6 possèdent deux emplacements de stationnement intérieurs et deux emplacements de stationnement extérieurs.

### 2.1.4 Stationnement public

Aucun emplacement de stationnement public n'est à prévoir dans ce PAP.

## 2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol à respecter pour chaque lot, défini par des valeurs absolues (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>), est précisé et exprimé schématiquement sur la partie graphique du PAP.

Les prescriptions complémentaires décrites aux points 2.3 à 2.11 ci-dessous sont à respecter.

## 2.3 Type des constructions

Le PAP comporte trois typologies résidentielles adaptées à la topographie et à l'orientation. Chaque typologie fait l'objet de prescriptions spécifiques relatives notamment au modelage du terrain, à la gestion des eaux pluviales et au stationnement. On distingue :

- quatre maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), lots 1, 2, 7 et 8, respectant 3m de recul antérieur, et possédant un stationnement extérieur privé dans le recul latéral de la construction. Ce type de construction peut comporter un garage dans le recul latéral. Dans ce cas il est obligatoire de s'accoler au garage du voisin sur la limite du terrain. Il est également demandé de conserver un alignement avec le garage voisin. Dans le cas de d'une construction de garage, il sera demandé aux maisons n°1 et 2 ainsi qu'aux maisons n°7 et 8 d'accoler les garages, créant ainsi un ensemble.
- deux maisons individuelles unifamiliales (mi-1u), situées sur les lots 5 et 6, respectant un recul avant permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieur privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.
- deux maisons jumelées (mj-1u), sur les lots 3 et 4, respectant un recul antérieur permettant la création de deux emplacements de stationnement extérieurs privés devant chacune des habitations. Ce type comporte un garage intégré, faisant saillie au rez-de-chaussée de 1,5 m en avant du corps principal de la maison.

## 2.4 Modelage du terrain, murs et clôtures

Le niveau du terrain naturel et les niveaux finis des aménagements extérieurs et du rez-de-chaussée, ainsi que l'implantation et les dimensions des aménagements extérieurs privés, sont indiqués sur la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènements sont limités à une hauteur maximum de 0,5 m. Ils seront réalisés en maçonnerie sèche en pierre de la région. Le béton armé apparent est interdit.

L'implantation des murs de soutènement est autorisée en limite de propriété, en mitoyenneté et en retrait par rapport au domaine public. Lorsque le modelage du terrain est réalisé sous forme d'une combinaison de talus et de murs de soutènement, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagement mis en œuvre ne peut pas être supérieure à la hauteur maximale fixée ci-avant. Toute construction de mur de séparation ou de clôture en dur (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) au-delà de cette hauteur maximale est interdite.

Les clôtures seront exécutées en haies de taille ou haies vives indigènes ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,5 m. Des clôtures en bois sont également autorisées. Dans le cas de voies en pente d'une inclinaison d'au moins 10%, ces hauteurs pourront être augmentées de 0,5 m au plus, à condition que la hauteur moyenne de la clôture n'excède pas ces maximas.

Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Sur les limites entre les parcelles privatives des clôtures recouvertes de lierre peuvent être érigées.

L'implantation d'éléments de clôtures est autorisée à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public, en retrait de maximum 2 m par rapport au domaine public, ainsi qu'à la limite séparative entre deux lots. Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de maximum 2 m par rapport au domaine public.

La hauteur des murs à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public ne peut excéder 0,5 m. Pour les autres types de clôtures autorisées, cette hauteur peut atteindre au maximum 1,5 m mesurés du côté situé le plus en contrebas.

Ces valeurs maximales sont portées à 1 m pour les murs en retrait par rapport au domaine public et à 2 m pour les autres types de clôtures implantés à la limite séparative entre deux lots. Lorsque les clôtures à la limite séparatives entre deux lots accusent une hauteur supérieure à 1,5 m, elles doivent respecter un recul de minimum 1 m par rapport au domaine public.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public. Les fondations ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes. Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les travaux de soutènement, de déblaiement, de remblayage, de fixation des talus et d'assainissement comme les drainages et autres équipements semblables, doivent être conçus en relation avec la conception de la construction et, plus particulièrement, avec le niveau du rez-de-chaussée. La planification des remblais, des déblais et des talus doit se faire en relation avec les terrains attenants et ne doit pas remettre en cause la viabilisation de ceux-ci, s'ils ne sont pas construits. Les frais des travaux sont à la charge du maître d'ouvrage.

En général, tout terrain naturel est à sauvegarder.

## **2.5 Forme des toitures et hauteur des constructions**

### **Forme de toiture**

La forme des toitures, leurs orientations et la hauteur des constructions sont indiquées pour chaque lot dans la partie graphique. Le bord supérieur visible des façades, respectivement les acrotères, doivent toutefois être horizontaux.

L'avant-toit, le devancement de la toiture sur la façade en dessous du niveau de la corniche, peut avoir une saillie maximale de 0,7 m en façade.

Les hauteurs absolues des corniches et du faîtage de deux maisons jumelées partageant un même recul doivent être identiques.

Les éléments intégrés aux toitures plates des car-ports (tels que cabanons techniques et installations techniques) ne sont pas autorisés.

### **Fenêtre de toit, et lucarnes**

La largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture. La hauteur verticale d'un châssis rampant ne dépassera pas 1,5 m au maximum et sa longueur ne dépassera pas 2 m.

Les lucarnes intégrées à la toiture des maisons (dits « chiens-assis ») devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit formé par un chien assis dont la toiture prend son origine à 1 m de recul

sur le faîte principal et dont la hauteur à l'aplomb du mur de façade dépasse de 2 m la côte d'altitude de la corniche.

La hauteur de la partie inférieure de la lucarne ne dépassera pas 1,5 m au maximum. La hauteur de la partie supérieure de la lucarne et donc sa toiture ne dépassera pas la moitié de la hauteur de la partie inférieure de la lucarne.

Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l'aplomb de la corniche ou de l'acrotère. Elles se situent en plan au moins à 0,5 m et au maximum à 1 m de distance de la façade. Elles sont distantes d'au moins 1 m des pignons de façades, mesuré au niveau de la corniche théorique entre les deux pignons et se situent au minimum à une distance en hauteur de 1 m du faîtage. La distance entre ouvertures en toiture ne pourra être inférieure à 1 m.

Une lucarne peut être située dans le prolongement de la façade comme pour le chien assis à foin traditionnel. Dans ce cas, elle reprend obligatoirement pour les côtés debout les matériaux de la façade et sa toiture sera de forme identique à celle des autres lucarnes du pan de toiture. L'avant-toit ne pourra être interrompu que sur une largeur maximale de 2,5 m mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 de la longueur de la façade. Ce type de lucarne est autorisé à maximum une par façade avant et une par façade arrière. Elle devra s'insérer de manière harmonieuse au niveau de la composition architecturale de la construction et au niveau de l'environnement construit.

### **Loggias**

Les découpes dans les toitures (loggia) d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>, mesurée horizontalement, sont admises sans toutefois interrompre la toiture couvrant mur de façade et corniche afférents.

## **2.6 Reculs par rapport aux limites, saillies et avant-corps**

### **Reculs**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont dépendants des typologies définies à l'article 2.3 et sont décrits dans la partie graphique du PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

### **Les saillies fixes sur les façades**

Des avant-corps, balcons, auvents et murs pare-vue aux étages faisant saillie par rapport aux limites de surfaces constructibles, respectivement par rapport aux façades des constructions, sont autorisés à concurrence de maximum 1,5 m de profondeur.

Les éléments de construction précités ne peuvent pas dépasser les limites de propriété du lot. Dans le cas des maisons jumelées, ils peuvent être accolés, et lorsque ce n'est pas le cas, ils doivent accuser un recul égal ou supérieur à la saillie par rapport à la limite de propriété commune.

Les avant-corps et balcons ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée (sauf garage, voir point 2.3).

Par façade, la surface cumulée des avant-corps et des balcons, y compris la surface en élévation des garde-corps, ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à éléments en saillie laquelle ces éléments de construction sont en saillie.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 m de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelés. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune, moyennant la construction d'un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 m.

## **2.7 Aménagement des espaces extérieurs privés**

### **Terrasses**

Les terrasses extérieures peuvent être réalisés sur une profondeur maximale de 4 m en respectant un recul postérieur minimal de 4,5 m. Les terrasses peuvent être construites sur l'entièreté de la largeur de la maison, tout en gardant aux extrémités dans le prolongement du



bâti une bande de propreté de minimum 0,5 m. Tout escalier permettant d'accéder à la terrasse ainsi que tout escalier permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse devra être prévu et construit dans l'emprise de la terrasse soit dans les 4 m de profondeur. Un pare-vue d'une hauteur maximale de 2 m et d'une profondeur de 2 m peut être réalisé.

La profondeur des terrasses sur remblai, est limitée à la profondeur maximale admissible pour la construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel et au maximum un angle de 45 degrés autour de la terrasse.

### **Espace verts privés**

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les dépendances servant de remises de jardin en rapport avec la fonction de l'habitat et de l'entretien de la parcelle doivent respecter à l'intérieur du périmètre d'agglomération une surface totale maximum de 12 m<sup>2</sup>. Pour les lots n°1, 2, 7 et 8, les dépendances servant de remises de jardin sont à aménager à l'arrière des garages prévu dans le recul latéral.

### **Arbres**

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leurs espacements soient réajustés et qu'au minimum 50 % des arbres soient conservés par lot constructible.

### **Poubelles**

Les emplacements poubelles pourront être prévus sur la propriété. A l'extérieur, ces emplacements devront être conçus dans un édicule en bois fermé et aéré naturellement. L'emprise au sol de cet édicule ne peut dépasser 2 m sur 0,8 m pour une hauteur maximale de 1,3 m. Une surface scellée, ayant l'emprise de l'édicule, peut être prévue.

## **2.8 Emplacements de stationnement privés**

Au moins 50% des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau tels que pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés, dalles engazonnées ou matériaux similaires.

## **2.9 Caves**

La création de cave en sous-sol est autorisée pour l'ensemble des parcelles du PAP.

## **2.10 Logements à coûts modérés**

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. ». Dans le présent PAP cette loi ne prend pas effet.

## **2.11 Pergolas**

Une pergola est autorisée sur l'entièreté de l'emprise de la terrasse extérieur moyennement le respect de 3 m de hauteur au maximum. L'emprise est indiquée sur la partie graphique.



### **3. Aménagement du domaine public**

#### **3.1 Délimitation et contenance**

Le terrain du présent PAP sur la parcelle numérotée 289/2113 inscrite au cadastre de la commune de Roeser soit une superficie totale de 5355 m<sup>2</sup> (53a55ca). Davantage d'informations peuvent être trouvées sous le point « 1.2 Délimitation et contenance des lots ».

#### **3.2 Gestion des eaux**

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des eaux, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les eaux pluviales des maisons sont à acheminer vers le bassin de rétention au moyen d'un caniveau et, le cas échéant, au moyen d'un système de drainage en surface de type acodrain. Juste avant la limite de propriété, l'eau de pluie doit réapparaître (de manière visible) avant d'être versée dans le bassin de rétention au fond de la parcelle.

L'eau de pluie sur les espaces publics est acheminée à l'aide de rigoles ouvertes correspondant à un léger renforcement réalisé en pavés (ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent) vers des caniveaux. Depuis ces caniveaux, l'eau est dirigée de manière souterraine vers le bassin de rétention. Les rigoles/fossés ouverts le long de la route peuvent être réajustés/déplacés lors du projet d'exécution pour autant qu'une utilisation de qualité de l'espace publique ne soient pas atteinte.

La nouvelle canalisation pour les eaux usées posées pour le PAP est connectée au sud rue Nei Wiss.

#### **3.3 Modelage du domaine public, remblais et déblais**

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 2018086-TGO-001 de Terra g.o. géomètres officiels s.à r.l. Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées, dans la mesure du nécessaire. Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements, d'une hauteur maximale de 0,5 m. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques d'éboulement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 20%.

#### **3.4 Aménagement des espaces extérieurs publics et plantations**

Aucun arbre n'est prévu dans l'espace public. Néanmoins, il est autorisé de prévoir au maximum 5 arbres dans la zone inondable et au maximum 5 arbres dans l'espace public si ceux-ci n'affectent dans aucun cas l'usage normal de la zone et de son entourage.

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres feuillus d'essences indigènes, avec une hauteur maximale de croissance de 8 m. Les conifères sont proscrits. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2 m, ce recul s'élève à 2 m au minimum.

#### **3.5 Infrastructures techniques (voir avec MO ou ingénieurs technique)**

Pour les maisons unifamiliales, l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie est obligatoire (pvc interdit), enterré à 100%, sera dimensionné en fonction de la pente du toit ainsi que des surfaces développées de toiture.

Concernant l'ensemble du réseau d'approvisionnement (antenne, électricité, eau potable, etc.) seront défini dans le cadre du projet d'exécution.

## 4. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

### **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.

### **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.

### **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.

### **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 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

#### *b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

#### *c. solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du

Polaris Architects, février 2020

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**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de 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 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%.

#### **Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

### **5. Terminologie relative aux prescriptions**

#### **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.

**Châssis rampant**

Ouverture pivotante placée suivant la pente du toit.

**Chien-assis**

Lucarne en charpente, en saillie sur le toit d'une maison, pourvue d'une fenêtre verticale.

**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).

**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.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faîtage 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.

**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.

**Voie desservante**

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