

2. PARTIE ÉCRITE

Le présent projet constitue une modification du PAP, référence 14179 / 112 C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 23 mai 2005. La présente partie écrite abroge uniquement la partie écrite du PAP « Op der Hiel » (référence 14179 / 112 C) approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 23 mai 2005) pour les terrains concernés par le présent projet.

2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

(RGD Art. 3 (1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de vingt-deux ares et soixante-onze centiares (22,71 ares).

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le fond de plan de la partie graphique du présent PAP est composé des éléments suivants :

- le levé topographique (plan n°20120557-LP-T001 indice A du 4 décembre 2013) géoréférencé,
- le mesurage cadastral n°320 du 4 avril 2005,
- le mesurage cadastral n°322 du 27 mai 2005,
- le mesurage cadastral n°390 du 9 février 2015.

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont également exprimées dans la partie graphique.

2.2 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

(RGD Art. 3 (2))

Les lots constructibles du présent PAP prévoient la réalisation de maisons d'habitation unifamiliales. Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à deux (2) pour l'ensemble du présent PAP.

Référence:	17435 / M2C
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	23.08.2016
Le Ministre de l'Intérieur	
	
Dan Kersch	

2.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD Art. 3 (3))

2.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

A. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est fixée dans la partie graphique par les délimitations des alignements obligatoires et limites de surface constructible.

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (Evp)

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique dans la couleur vert clair, avec la surimpression du texte « EVp ».

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure du village, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique ;
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m²).

Le minimum est de deux (2) emplacements par unité d'habitation. Un emplacement au minimum est à aménager à l'intérieur de la fenêtre constructible, l'autre pouvant être situé dans le recul avant de la fenêtre constructible.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre les constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est fixé à deux niveaux pleins (soit un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin) et un niveau dans les combles.

E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

La hauteur des constructions à la corniche est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions au faîte est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions est à mesurer :

- par rapport au niveau de la voie publique desservante (soit le niveau de référence),
- dans l'axe et au milieu de la façade principale « fp ».

F. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est fixé à un (1) pour chaque lot.

G. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre contigu suivant les aires constructibles définies par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Le type des constructions admis est la maison jumelée.

Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

Les constructions hors sol possèdent une profondeur de construction maximale de quinze mètres (max 15 m), profondeur mesurée à partir de la façade principale indiquée par les lettres « fp » sur la partie graphique.

La façade principale est définie par le sigle « fp » sur la partie graphique du PAP.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leur surface.

Eléments en saillie

Le présent PAP permet la construction d'éléments présentant une saillie jusqu'à un mètre au delà de la façade définie en « Alignement obligatoire constructions principales » ou en « limites maxima pour constructions principales ». Les corps avancés ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

2.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Pour l'ensemble des maisons à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

- pour les constructions principales : **t2** pour les **toitures à deux pans** en bâtières (toitures à deux pans de pente et longueur égales). Les toitures en bâtière ont une pente comprise entre trente-trois et quarante degrés.

Les fenêtres dans le plan de la toiture sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise.

- pour les dépendances : **t2 (toiture à deux pans)**.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe.

C. Prescriptions relatives à la zone « espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions,
- des allées et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.
- des emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.

Un escalier d'accès peut être bâti en dehors des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2 m) tout en restant accolé au bâtiment. Il doit se situer en dedans les limites de l'espace extérieur pouvant être scellé. Il doit être intégré à la demande de permis de bâtir.

D. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Le présent PAP impose la plantation de deux arbres à haute tige et trois buissons pour chaque lot privé considéré. Les plantations sont d'essences feuillues autochtones.

E. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Déblais – remblais

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et de déblais sont permis pour permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à

l'implantation des constructions dans les aires constructibles sont autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions n'est pas permise.

Les dimensions des murs de soutènement (ou gradins) sont à reprendre au cas par cas sur la partie graphique du PAP. Le mur de soutènement ou gradin ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la ligne de remblai. Les murs représentés sur la partie graphique peuvent être prolongés suivant l'aménagement topographique du jardin relié à la parcelle 67/1441.

Haies et clôtures des lots privés

Les espaces libres entre les limites latérales des parcelles peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne, dépassant la ligne de remblai au maximum d'un mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (max 2 m).

Mur suivant l'autorisation du Ministère de l'environnement (réf 64491 GW/ss du 29.01.2007)

Dans la partie Nord du site, est prévue la construction d'un mur en maçonnerie sèche d'une longueur de trente mètres environ et d'une hauteur d'un mètre, comme indiqué dans la partie graphique du PAP.

F. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions ou d'élément naturel dont le caractère justifie la sauvegarde, et de toute construction à démolir.

G. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est permis dans l'espace vert privé, d'emprise au sol maximale douze mètres carrés et de hauteur maximale trois mètres.

2.3.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP,

- Les matériaux admis sont :
Pour les façades : l'enduit, et l'ardoise pour les façades soumises aux pluies battantes. Le bois, la pierre, la brique ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la façade. Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.
Pour les toitures : l'ardoise et les tuiles plates de ton gris anthracite mat sont autorisés pour les toitures en pente.
- La corniche peut faire saillie jusqu'à soixante-quinze centimètres (0,75 m) sur l'alignement de façade.

2.4 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.4.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public. La viabilisation du projet étant déjà effectuée, aucune prescription supplémentaire n'est ajoutée.

2.4.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

La parcelle 67 / 1445 d'une envergure de cinq ares et neuf centiares (soit 22,41 % de la surface totale de la modification du PAP) est cédée au domaine public.

2.4.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées qui prévoit un écoulement superficiel dans une cunette de type « trois pavés ».

3. TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture 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.

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. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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 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, 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 $1,5 \text{ kN/m}^2$ ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

K. 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 %.

L. 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.

4. ANNEXES

4.1 AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION (RÉF. 17435/112C DU 19.08.2015)

4.2 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

- Extrait du plan topographique, échelle 1: 5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1: 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurages cadastraux

4.3 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DROIT – COMMUNE DE SAEUL

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur

4.4 AUTORISATION DU MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT (RÉF 64491 GW/SS DU 29 JANVIER 2007)

4.5 CERTIFICAT OAI

4.6 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

- Concept d'assainissement
- Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau (référence EAU/ACP/13/0052 du 13 mai 2014)

4.7 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE

4.8 VERSION NUMÉRIQUE DE LA PARTIE GRAPHIQUE