

PARTIE ÉCRITE

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ vingt-trois ares et cinquante-neuf centiares (23,59 ares). La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage cadastral n°3369 (commune de Sanem) du 22 janvier 2013,
- le levé topographique n°20130714-LP-T001 du 07 octobre 2013 réalisé par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

La viabilisation du PAP est, en partie, déjà réalisée. Les fonds destinés à être cédés au domaine public représentent 1,89 ares, soit 8,03 % de la surface brute du PAP et correspondent à l'aménagement d'un espace vert public et aux boîtes de raccordement aux réseaux d'infrastructures, repris sur la partie graphique.

Référence: <u>17274/39c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>18.06.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. La typologie des logements autorisée est indiquée sur la partie graphique du PAP.

2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface construite 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 minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans la partie graphique, par :

- le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot,
- les délimitations des limites de surface constructible.

2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique du PAP.

ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

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

RGD art. 3. (3) 1. c)

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

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 9,00 mètres.

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

RGD art. 3. (3) 1. g)

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Hauteur libre sous plafond

Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes, la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2,50 mètres au moins.

La hauteur minimale sous plafond des pièces secondaires, telles que WC, salles de bains, buanderies et débarras, sera de 2,20 mètres. Ces pièces peuvent être aménagées à l'intérieur des constructions, sous condition qu'elles disposent d'une aération et d'une désaération efficaces.

La hauteur minimale pour les garages, caves et pièces similaires sera de 2,20 mètres.

Loggias

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.



3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique du PAP. Le niveau 1S correspond à un rez-de-jardin et peut comprendre des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

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

RGD art. 3. (3) 1. e)

Le niveau de référence est le niveau de l'axe de la voirie desservante perpendiculairement et au milieu de la façade avant de la construction principale. Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voirie desservante de maximum 1,00 mètre.

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu et dans l'axe de la façade principale (fp), par rapport au niveau de référence indiqué sur la partie graphique.

La hauteur des constructions à l'acrotère est fixée dans la partie graphique du PAP.

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

Le groupe de maisons en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur corniche, hauteur faîte, pente de la toiture) et de matériaux et de teintes utilisés.

3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les caractéristiques des toitures sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures.

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2,00 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public. En aucun cas, les antennes ne pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par une personne de l'art. Fixée à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.



3.6 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

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis pour les façades sont les suivants : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites.

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

RGD art. 3. (3) 4. f)

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, suivant les prescriptions du PAG en vigueur.

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

RGD art. 3. (3) 1. b)

Sont à considérer comme minimum 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction. Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

La largeur minimale d'une place de stationnement, ou garage, sera de 2,50 m, la profondeur aura au moins 5,00 mètres et une aire de manœuvre de 6,00 mètres est à prévoir. Les accès doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile.

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

RGD art. 3. (3) 4. b)

L'accès au garage et à l'emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservant, aura au maximum 17 %.

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

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.

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 et des emplacements de stationnement en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.

Les dimensions des clôtures et murs sont fixées à l'article 8.1.

Un accès carrossable privatif d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé située à l'avant de la maison, devant la façade principale (fp). Un accès piéton peut également être aménagé dans cette bande.

Les terrasses sont autorisées au rez-de-jardin sur la bande d'espace extérieur pouvant être scellée située à l'arrière de la maison. L'emprise maximale des terrasses est reprise sur la partie graphique.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés qui ne sont pas scellés dans le cadre de l'autorisation de bâtir sont à traiter comme des espaces verts.

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

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure bâtie, 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.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et avec des matériaux perméables.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

L'espace vert public d'agrément doit être aménagé dans la continuité de celui directement adjacent. Son aménagement est à spécifier dans le dossier d'exécution.

ART. 7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Les plantations des espaces verts publics sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

Toutes les plantations dans les espaces verts sont entretenues de façon extensive, de façon à réduire les interventions d'entretiens ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

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

RGD art. 3. (3) 4. d)

Travaux de déblai et de remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder.

Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Clôtures et murs de soutènement

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres.

Des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85 %. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

A partir de la façade arrière, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'une longueur de 4,00 mètres sur les limites postérieures et latérales et constituées d'éléments non transparents peuvent être autorisées.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

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

RGD art. 3. (3) 4. e)

Le site ne présente ni construction ni élément naturel à conserver.

Il n'existe aucune construction à démolir dans le périmètre du PAP.

8.3 Gestion de l'eau de pluie

Les maisons projetées sont à raccorder au réseau d'assainissement existant donnant sur la rue de l'Industrie.

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.

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 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 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 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 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.

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.