

PREMIERE MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER
« AUF SCHOENACHT » À STRASSEN (18122/6C)

Partie écrite – Version coordonnée

Référence: 18122/PA1/6C
Le présent document appartient à ma décision
du: 25/08/2025
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden


Approuvé par délibération
du conseil communal de
Strassen



le 25 SEP. 2025

le conseil communal,

Steller


N. U. Kufz
Jiering
A. H.
D. H.
D. H.

Références

N° de référence du projet :	LSC-20250862-URB
Référence rapport :	LSC-20250862-URB-RAP-PAP-Partie-Ecrite-VC-20250901

Modifications du rapport

-	Version initiale	01.09.2025

TABLE DES MATIERES

ART. 1	DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES	7
1.1	Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
ART. 2	DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL	7
2.1	Mode d'utilisation du sol admissible	7
ART. 3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	8
3.1	Règle générale	8
3.2	Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	8
3.3	Eléments en saillie	8
ART. 4	TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	9
4.1	Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond	9
4.2	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
4.3	Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	10
4.4	Formes, pentes et orientations des toitures	10
4.5	Gabarit théorique	11
4.6	Prescriptions qualitatives relatives au logement	12
4.7	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	12
4.8	Aménagement des dépendances, notamment des garages et abris de jardin	12
ART. 5	ESPACE DE STATIONNEMENT ET ACCÈS	13
5.1	Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	13
5.2	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	13
ART. 6	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	14
6.1	Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	14
6.2	Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)	14
6.3	Dimensions des aménagements extérieurs, déblais ou remblais de terre, clôtures, murs	14

ART. 7	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS	15
7.1	Voie et surface de circulation	15
7.2	Placette à aménager	15
7.3	Espace vert public (EVP)	15
7.4	Gestion de l'eau de pluie	16
7.5	Servitudes	16
ART. 8	SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS / MANUEL ÉCOLOGIQUE	16
8.1	Règle générale	16
8.2	Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des espaces publics	18
8.3	Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des fonds privés	19
8.4	Servitudes	20
8.5	Mesures compensatoires environnementales	20
ART. 9	PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES	20
9.1	Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir	20
9.2	Dispositions exécutoires	20

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

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 de 65,72 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mesurage officiel n°1726 élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O. en date du 1er mars 2017,
- le levé topographique référence n°2004105T-LP-T001 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A. en date du 13 février 2004.

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

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés :

- à la voirie aménagée sous la forme d'une voie de circulation de type zone résidentielle,
- aux espaces verts publics d'agrément et destinés à la gestion des eaux pluviales,
- aux aires pouvant être dédiés au stationnement,
- aux cheminements piétons et cyclables.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 20,86 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 31,74 % de la surface totale du domaine privé actuel.

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 individuels et collectifs.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

D'une manière générale, sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

ART. 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 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)

A l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des éléments structurels en saillie fixe, des éléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible ainsi que des éléments techniques en saillie amovible (cf. Article 3.3), chacun n'excédant pas les dimensionnements maximaux, précisés ci-après, et étant conformes avec le Code Civil,
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de cinquante centimètres (50 cm) le sol existant avant travaux,
- les terrasses et les abris de jardins qui sont notamment à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour chaque lot, telle que précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier,
- quelques éléments structurels spécifiques tels que des escaliers extérieurs, des rampes d'accès aux constructions souterraines et tous dispositifs liés aux énergies renouvelables.

3.3 Eléments en saillie

➤ Eléments structurels en saillie fixe

Les ouvrages structurels en saillie fixe concernent des éléments hors-sol ainsi que des éléments de construction en sous-sol. Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Balcon : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de un mètre maximum (1 m max). L'ouvrage doit présenter une hauteur libre de trois mètres minimum (3 m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Avant-corps ou corps avancé : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de un mètre maximum (1 m max). Est considéré comme corps avancé, tout élément structurel bâti, faisant partie intégrante de la construction principale, mais demeurant en saillie de l'alignement de façade soit dès le niveau rez-de-chaussée, soit dès le premier niveau plein. Les corps avancés ne peuvent couvrir, cumulativement, que 1/3 maximum du pan de façade de la construction correspondante. Si l'avant-corps est situé à l'étage, l'ouvrage doit présenter une hauteur libre de trois mètres minimum (3 m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Corniche et/ou débord de toiture : la saillie est fixée à maximum cinquante centimètres, chéneaux compris (0,50 m max).
- Reliefs de façade (soubassement, encadrement, décors architecturaux, seuil/perron, emmarchement,...) : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum trente centimètres (0,30 m max.).
- Extension en sous-sol : tout dépassement souterrain de l'alignement des façades arrière et latérale est autorisé dans le strict respect de la limite des surfaces constructibles pour constructions souterraines. Cette extension doit être non-visible et recouverte de terre végétale sur une épaisseur minimale de quinze centimètres (0,15 m min).

» Eléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible

Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Auvent ou avant-toit, marquise : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de un mètre maximum (1 m max). Ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre de trois mètres minimum (3 m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Store : possibilité de dépassement de l'alignement des façades arrière et latérale de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m max). Ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre minimale de deux mètres et trente centimètres (2,30 m min) à compter du niveau du terrain projeté.

» Eléments techniques en saillie amovible

Les ouvrages techniques en saillie amovible concernent des éléments de type conduit de cheminée, chéneaux, antenne ou parabole, pompe à chaleur, etc.

Pour des raisons techniques et esthétiques, les dimensionnements de saillie concernant ces éléments sont à définir, conjointement et au cas par cas, avec l'autorité communale et en respect du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, en vigueur.

ART. 4 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

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

4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

» Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum cinquante centimètres (0,50 m max). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

» Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent présenter une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m min); les locaux utilitaires ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m min).

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes dans le niveau en retrait (pour les toitures plates et arrondies) ainsi que dans le niveau sous combles (pour les toitures inclinées) doivent présenter une hauteur libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m min); sur une surface correspondante à cinquante pour cent (50%) maximum de la surface du dernier niveau plein.

4.2 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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

» Niveau en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond, au maximum, à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Un niveau en sous-sol est autorisé pour les lots de maisons unifamiliales. Ce niveau n'est pas accessible via rampe carrossable mais peut l'être via un escalier d'accès extérieur ; l'affectation de stationnement n'y est pas autorisée.

Un niveau en sous-sol est autorisé pour le lot destiné à la maison plurifamiliale. Les affectations de stationnement, de caves et de locaux techniques y sont autorisées.

4.3 Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

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

La hauteur hors-tout d'une dépendance est fixée à quatre mètres maximum (4,0 m max). Cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

➤ Hauteur du dernier niveau plein (hdnp)

On entend par hauteur du dernier niveau plein (hdnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

En cas de terrasse aménagée au-dessus du dernier niveau plein :

- Un acrotère d'une hauteur de cinquante centimètres minimum (0,50 m min) est à aménager au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp).
- En cas de terrasse accessible et d'un point de vue sécuritaire, l'acrotère unique ou l'acrotère surmonté d'un garde-corps doit répondre aux normes en vigueur.

➤ Hauteur à la corniche de la toiture arrondie (hcta)

On entend par hauteur à la corniche de la toiture arrondie (hcta), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture arrondie (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.

➤ Hauteur hors-tout de la toiture arrondie (htta)

On entend par hauteur hors-tout de la toiture arrondie (htta), la hauteur maximale de la construction principale présentant une toiture arrondie, respectivement la hauteur de la ligne sommitale de toiture, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

➤ Superstructures ponctuelles et éléments en toiture

Les superstructures ponctuelles, réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, etc.) et regroupées en toiture, sont à disposer de manière cohérente et ordonnée et doivent se trouver à une distance d'au moins un mètre (1,00 m min) par rapport à l'aplomb de chaque façade. A l'exception des hauts d'acrotères, des cheminées et des buses d'aération verticales, toutes les superstructures ponctuelles en toiture, notamment les installations techniques et celles liées aux énergies renouvelables, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique défini à l'article 4.5.

L'habillage des superstructures et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures de la construction correspondante.

4.4 Formes, pentes et orientations des toitures

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

Chaque groupe de maisons est limité à un seul type de toiture par groupe.

Le type de toiture admissible par lot est repris sur la partie graphique.

Dans le cas d'une maison présentant une toiture à deux pans (t2) :

- la toiture est en bâtière (toiture à deux pans, pente et longueur égales) et est disposée conformément à la direction du faîte précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- le gabarit de toiture ne peut dépasser la hauteur maximale de faîtage (hf) précisée, par lot, en partie graphique du projet d'aménagement particulier et doit être compris à l'intérieur du gabarit théorique défini à l'article 4.5.
- les fenêtres de toit sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (20% max) de la surface de la toiture correspondante.
- les dépendances sont dotées d'une toiture plate, celle-ci peut être végétalisée.

Dans le cas d'une maison présentant une toiture plate (tp) :

- le niveau en retrait (1R) doit être compris à l'intérieur du gabarit théorique défini à l'article 4.5 et ne doit pas dépasser la hauteur maximale à l'acrotère (ha) précisée, par lot, en partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- pour les maisons unifamiliales : le niveau en retrait (1R) doit présenter un retrait minimal de 60 centimètres (0,60 m min) par rapport aux façades avant et arrière et être construit à l'aplomb des façades latérales.
- pour la maison plurifamiliale : le niveau en retrait (1R) doit présenter un retrait minimal de 60 centimètres (0,60 m min) vis-à-vis de toutes les façades de la construction correspondante.
- les reculs du niveau en retrait (1R) peuvent être aménagés en toiture-terrasse. La toiture plate, située au-dessus du niveau en retrait (1R), n'est pas accessible.
- les toitures plates peuvent être traitées en toitures végétalisées.

L'implantation d'éléments techniques spécifiques (antenne, parabole, etc.) est interdite sur le versant de toiture visible de l'espace public et sur la façade donnant sur l'espace public.

4.5 Gabarit théorique



Figure 1 - Coupe-type t2 / gabarit théorique

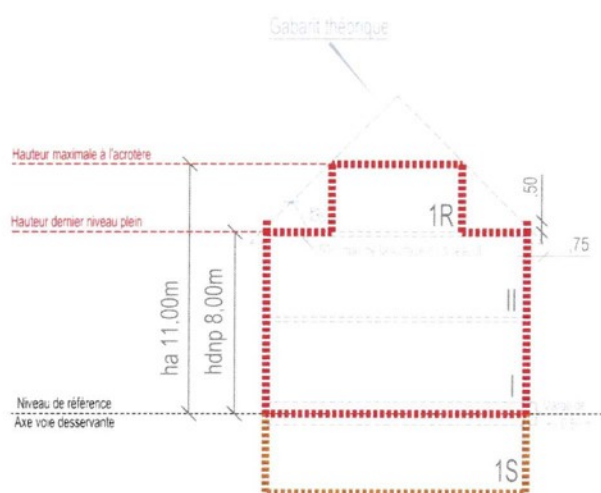


Figure 2 - Coupe-type tp / gabarit théorique

Toute construction destinée au séjour prolongé doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit de toiture établi à 45°, sur la ligne de corniche, formant saillie de maximum soixante-quinze centimètres (0,75 m max).

Le gabarit théorique est à établir conformément à l'orientation du faîte ou de la toiture arrondie (ou, à défaut, en parallèle de l'orientation de façade principale de la construction correspondante) précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier.

4.6 Prescriptions qualitatives relatives au logement

Afin de répondre aux critères de qualité en matière de logement collectif, chaque maison plurifamiliale doit remplir les conditions suivantes :

- chaque logement doit être pourvu d'une cave, d'une réserve ou d'un grenier, d'une surface nette minimale de trois mètres carrés (3 m² min),
- un local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public,
- un local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes),
- un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété,
- des locaux techniques dimensionnés suivant les recommandations des services techniques.

4.7 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.

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions, chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de gabarit, de matériaux et de teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit tenir compte de la pente du terrain et les décrochements entre bâtiments contigus sont autorisés, de maximum un mètre (1 m max).

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : enduit principalement. L'ardoise, le bois, la pierre, la brique ou les panneaux composites peuvent être utilisés sur maximum vingt pour cent (20% max) de la surface de la façade correspondante. Chaque façade comporte, au maximum, trois matériaux et/ou trois teintes d'enduit. Les couleurs criardes sont interdites.
- pour les toitures en pente et arrondies : ardoise, métal ou tuiles béton de couleur gris anthracite mat.
- pour les toitures plates : tout matériau non brillant. Elles peuvent également être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasse. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive nécessitant peu voire pas d'entretien.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux et coloris projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures des dépendances et des constructions destinées au séjour prolongé doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

4.8 Aménagement des dépendances, notamment des garages et abris de jardin

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

Les dépendances, telles que précisées en partie graphique du projet d'aménagement particulier, définissent des garages et des abris de jardin.

Les dépendances doivent respecter une hauteur hors-tout maximale de quatre mètres (4,0 m max) et être dotées d'une toiture plate, celle-ci peut être végétalisée.

L'aménagement d'un abri de jardin est autorisé et peut être implanté, pour chaque lot privé de maison unifamiliale, sous respect des conditions suivantes :

- un seul abri de jardin est autorisé par lot,
- s'il s'agit d'un abri de jardin maçonné reposant sur dalle, la dépendance est à implanter dans le respect des degrés d'utilisation du sol et des limites de surfaces constructibles pour dépendances, précisés, par lot, en partie graphique du projet d'aménagement particulier,
- s'il s'agit d'un abri de jardin en tant que construction légère ne reposant pas sur dalle, la dépendance n'est pas comptabilisée dans le bilan de la surface maximale d'emprise au sol, de la surface maximale construite brute et la surface maximale de scellement du sol pour chaque lot. Elle peut être implantée dans l'espace vert privé mais doit être à un mètre minimum (1 m min) des limites parcellaires,
- l'utilisation du bois peut être autorisée.

Concernant les locaux pour poubelles, ils doivent être intégrés à l'intérieur des constructions projetées. Dans le cas contraire et en cas d'impossibilité constructive ou technique, l'abri extérieur correspondant doit présenter un accès aisé vers le lieu de collecte et ne présenter aucun désagrément visuel et olfactif vis-à-vis du proche voisinage et du domaine public. Un recul avant est à respecter quant à l'implantation d'un abri extérieur pour poubelles à savoir un recul minimal de un mètre et vingt centimètres (1,20 m min), vis-à-vis de la limite parcellaire.

ART. 5 ESPACE DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

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

Le nombre de places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble existant.

Le nombre d'emplacements de stationnement, sur fond privé, est de :

- Deux (2) emplacements de stationnement par maison unifamiliale dont au moins un (1) emplacement situé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou de la dépendance,
- Deux (2) emplacements de stationnement par unité de logement de maison plurifamiliale ; ces deux emplacements doivent être compris à l'intérieur de la construction souterraine.

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

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

5.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

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

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter aucune gêne. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

Concernant les lots destinés aux maisons unifamiliales, l'aménagement du garage doit se faire approximativement au même niveau de celui de la voirie desservante.

Concernant le lot destiné à la maison plurifamiliale, l'accès carrossable correspond à la rampe d'accès à la construction souterraine. L'inclinaison de cet accès est limitée à quinze pour cent (15% max), mesurée sur l'axe de la rampe. La rampe d'accès ne doit pas être comptabilisée dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement.

ART. 6 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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

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

- des pelouses et plantes ponctuelles,
- des murets de maximum cinquante centimètres de haut (0,50 m max),
- des allées, terrasses, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes de la construction correspondante,
- des escaliers d'accès au niveau en sous-sol.

Les aires de stationnement, les entrées de garage et les terrasses, sur lots privés, sont à réaliser en matériaux perméables : en dalles béton-gazon, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Concernant la construction souterraine et en respect de la définition K issue de l'annexe II portant sur la terminologie du degré d'utilisation du sol (règlement grand-ducal du 28 juillet 2011), une réduction du coefficient d'imperméabilisation a été établie.

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

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

Afin de garantir une bonne intégration paysagère du projet, les principes suivants 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.

Des chemins piétons peuvent être aménagés dans l'espace vert privé à la condition d'utiliser des matériaux perméables. Des abris de jardin peuvent également y être aménagés sous respect des conditions énumérées à l'article 4.8.

6.3 Dimensions des aménagements extérieurs, déblais ou remblais de terre, clôtures, murs

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

» Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation des constructions dans les fenêtres constructibles, des travaux de déblais et remblais sont autorisés. A l'exception des niveaux en sous-sol et des rampes d'accès aux constructions souterraines, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m max) par rapport au terrain naturel. Toutefois, en limite de propriété, les déblais et remblais ne pourront dépasser un maximum de un mètre (1 m max) par rapport au terrain naturel.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni d'autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

➤ Murs et clôtures

A l'exception des murs de rampes, les murs de soutènement, présentant une hauteur maximale de deux mètres (2 m max) par rapport au terrain naturel, sont autorisés. L'utilisation de gabions et d'enrochement est permise. Ces ouvrages sont à construire exclusivement sur fonds privés, leur hauteur ne doit pas soulever d'objections esthétiques et de sécurité.

Les espaces libres, sur fonds privés, peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs ci-après :

- pour une haie vive : un mètre et vingt centimètres maximum (1,20 m max),
- pour un grillage : un mètre et quatre-vingt centimètres maximum (1,80 m max),
- pour un socle ou un muret : cinquante centimètres maximum (0,50 m max).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture doit présenter une hauteur totale maximale de deux mètres (2 m max).

ART. 7 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

La voie de circulation est de type « zone résidentielle », à savoir :

- Largeur de voie dimensionnée au minimum afin de réduire le scellement du sol et de sécuriser l'espace-rue via réduction de la vitesse et du trafic,
- Vitesse de circulation motorisée réduite (« zone 20 »),
- Absence de trottoirs et de distinction entre voies motorisée et piétonne (espace partagé en tant que lieu d'appropriation par les riverains).

7.2 Placette à aménager

Une placette à aménager est indiquée en partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Des orientations, quant à son aménagement, sont à prendre en compte :

- Créer des variations dans les revêtements de sol avec l'emploi de matériaux nobles (pavages, enrobés de couleur, ...),
- Contribuer à l'image d'un espace piéton prioritaire,
- Aménager les places de stationnement dans un revêtement semi-perméable afin de favoriser l'infiltration de l'eau pluviale (pavés joint drainant, pavés joint engazonné, dalles gazon, mélange terre-pierre, etc.),
- Gérer les eaux de ruissellement via des cunettes pavées ceinturant la placette,
- Favoriser des matériaux d'aspects naturels et aux formes simples concernant les éventuels équipements du mobilier urbain.

7.3 Espace vert public (EVP)

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, implantation d'infrastructures techniques ou ludiques).

Des chemins piétons/cyclables supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique peuvent être aménagés dans les espaces verts publics (EVP) ; ils présentent alors une largeur maximale de deux mètres (2 m max). D'une manière générale, les chemins piétons/cyclables publics sont à réaliser en tant que voie stabilisée non-scellée

via des matériaux semi-perméables (pavés joint drainant, pavés joint engazonné, dalles gazon, mélange terre-pierre, etc.).

Les nouvelles plantations, telles que positionnées en partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter quant au nombre. Ces plantations doivent concerner essentiellement des espèces indigènes.

L'aménagement de l'espace vert public se fera sous respect de l'article 8 resp. du manuel écologique élaboré pour ce secteur. Cet aménagement ainsi que les modalités relatives aux chemins piétons/cyclables sont à préciser dans le cadre du dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

Les eaux pluviales sont récupérées sur chaque lot privé (par des descentes de toits et des cunettes) et recueillies par les surfaces imperméabilisées du site via des rigoles ouvertes privées/publiques ou par des conduites enterrées. Elles sont ensuite déversées gravitairement dans une noue de rétention (couloir non-rectiligne) à ciel ouvert qui, par succession de cascades, permet de prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et/ou pénétration.

Les espaces de rétention sont aménagés selon un traitement paysager aux principes écologiques. A la sortie, les eaux pluviales sont ensuite raccordées à une attente et se déversent dans les infrastructures techniques prévues à cet effet et réalisées dans le cadre du lotissement Sud attenant (PAP « Rue des Romains » (Réf. 15602/6C - approuvé le 09.07.2008)).

Les aménagements décrits devront respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

7.5 Servitudes

» Servitude de tréfonds

Afin d'éviter toute répercussion néfaste (par ex. plantations d'arbres à hautes tiges à fort développement racinaire) et de permettre, en cas de besoin, des interventions techniques optimales sur les réseaux enfouis, une servitude de tréfonds est représentée en partie graphique du projet d'aménagement particulier. Les modalités techniques de cette servitude sont à préciser dans le cadre du dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier.

ART. 8 SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS / MANUEL ÉCOLOGIQUE

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

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

8.1 Règle générale

Toutes les plantations des espaces verts du présent projet sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes et plantations mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructures respectivement la fin de construction de toutes les maisons projetées.

Les espaces verts projetés doivent intégrer des plantations qui sont à choisir parmi la liste, ci-après, des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public (plantations d'essences autochtones).

Liste des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public

Nom latin	Nom français
<i>Acer campestre Evelyn</i>	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa imperialis</i>	Aulne glutineux lacinié
<i>Alnus incana aurea</i>	Aulne doré
<i>Alnus incana tenuifolia</i>	Aulne blanc
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanchier de Lamarck
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis commun
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	Charme commun fastigié
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
<i>Festuca glauca</i>	Fétuque glauque
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Lonicera nitida</i>	Chèvrefeuille arbustif
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile
<i>Salix purpurea</i>	Osier pourpre
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Viburnum tinus compactus</i>	Viorne tin

Les positionnements des plantations, repris en partie graphique du projet d'aménagement particulier, peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution dudit projet ou d'une demande d'autorisation de bâtir. Le présent projet intègre, au sein des deux espaces verts publics, la plantation de huit (8) arbres à hautes tiges ainsi que deux (2) haies linéaires.

Des arbres fruitiers peuvent être plantés et sont à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des arbres fruitiers

Nom latin	Nom français
<i>Malus domestica</i>	Pommier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus cerasum</i>	Cerisier
<i>Prunus domestica</i>	Prunier
<i>Pyrus communis</i>	Poirier

Pour toutes ces plantations, décrites ci-avant, la profondeur de substrat doit être de minimum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m min). Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de un mètre (1 m min) autour de la plantation concernée.

8.2 Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des espaces publics

» Entretien extensif et écologique des espaces verts publics

Toutes les plantations sont à entretenir de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretien avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux, d'herbicides, de fongicides ou de pesticides est interdite.

» Aménagement paysager de la noue de rétention à ciel ouvert

Le couloir de rétention à ciel ouvert doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité participant à la continuité du maillage écologique en ces lieux. Les plantations, à prévoir aux abords de cet ouvrage, sont à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des plantations aux abords des ouvrages pour gestion de l'eau pluviale

Nom latin	Nom français
<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
<i>Carex pendula</i>	Laîche à épis pendants
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Lysimaque commune
<i>Lythrum salicaria</i>	Lythrum anceps
<i>Phalaris arundinacea</i>	Baldingère faux-roseau
<i>Phragmites australis</i>	Roseau commun
<i>Typha latifolia</i>	Massette à larges feuilles

8.3 Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des fonds privés

➤ Toitures végétalisées

Les toitures plates, des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances projetées, peuvent être traitées en toiture végétalisée à entretien extensif via recours de plantes de type succulent, à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des plantes de type succulent pour toiture végétalisée

Nom latin	Nom français
<i>Sedum acre</i>	Orpin âcre
<i>Sedum album</i>	Orpin blanc
<i>Sedum floriferum</i>	Orpin florifère
<i>Sedum kamtschaticum</i>	Orpin du Kamtschaka
<i>Sedum lydium</i>	Orpin blanc
<i>Sedum reflexum</i>	Orpin des rochers
<i>Sedum sexangulare</i>	Orpin doux
<i>Sedum spurium</i>	Orpin bâtard
<i>Delosperma</i>	Pourpier de Cooper

➤ Pans de façades végétalisés

Les plantes grimpantes sont autorisées sur toutes les façades des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances projetées. Les essences végétales grimpantes sont à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des plantes grimpantes pour façades

Nom latin	Nom français
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon
<i>Lonicera caprifolium</i>	Chèvrefeuille des jardins
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycine de Chine

8.4 Servitudes

➤ Servitude écologique

Afin de limiter la coupe de la haie existante attenante, dans sa largeur/profondeur (haie considérée digne de protection en tant que « biotope article 17 »), une servitude écologique est représentée en partie graphique du projet d'aménagement particulier. L'entretien de cette haie est à réaliser de façon extensive et en n'occasionnant aucun impact sur la structure linéaire.

8.5 Mesures compensatoires environnementales

Les mesures compensatoires, induites du présent projet d'aménagement particulier, seront réalisées conformément à l'étude, menée en parallèle, de demande d'autorisation Nature, soumise à l'Administration de l'Environnement.

Les plans d'exécution détaillés, concernant les mesures compensatoires à mettre en œuvre à l'intérieur du périmètre projet, sur les surfaces publiques, seront soumis, pour approbation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions, avant le commencement des travaux portant sur les infrastructures. Ces plans sont à élaborer en concertation directe avec l'Administration de la Nature et des Forêts.

ART. 9 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

9.1 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir

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

Le présent projet d'aménagement particulier ne comporte aucune construction ni élément naturel à strictement conserver. Un abri de jardin, en bois, situé sur la parcelle cadastrale n°16/4270, est voué à démolition complète.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public peuvent être à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession du présent dossier. Ce point technique est à préciser dans le cadre du dossier d'exécution

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-dechaussée 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 oeuvre 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 kN/m² 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-dechaussée, 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.