

Commune de Wiltz

Projet d'aménagement particulier nouveau quartier

PAP Gierwerei

Quartier 5 du masterplan « Wunne mat der Wooltz »

Partie écrite

Version du 12 décembre 2019

Modifié le 14 octobre 2019 sur base de l'avis du ministère de l'intérieur daté au 28 aout 2019



Denis ORY
Chef de projet



Dirk KINTZINGER
Directeur adjoint

Référence: 18685/23C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15/07/2020
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofféding



Maître d'ouvrage

Le Fonds du Logement
52 Boulevard Marcel Cahen L-1311 Luxembourg



Auteur du PAP

Polaris Architects s.à r.l.
38 rue Arthur Herchen L-1727 Luxembourg

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

Les bureaux suivants ont été consultés dans le cadre des études :

Heisbourg strotz architects

13 rue Adolphe Fischer L-1520 Luxembourg

MDL – Maja Devetak Landschaftsarchitektur

9 Weescheed L-9809 Hosingen

Schroeder & Associés SA

8 rue des Girondins L-1626 Luxembourg

G&L - Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils

53 rue Gabriel Lippmann L-6947 Niederaanven

EPEA Internationale Umweltforschung

4 Trostbrücke D-20457 Hamburg

ENECO Ingénieurs-conseils S.A.

22 rue Edmond Reuter L-5326 Contern

Partie graphique

La partie graphique du présent PAP est établie conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». La partie graphique respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG ; elle est complémentaire et indissociable de la présente partie écrite. La partie graphique datée du 10/10/2019 et nommée 204_20191010_PAP Gierwerei_WunneMatDerWooltz_PartieGraphique est indissociable de la présente partie écrite.

Partie écrite

Table des matières

1. Introduction

2. Délimitation et contenance

3. Mode d'utilisation du sol

4. Règles d'urbanisme

- Art.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés
- Art.2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles
- Art.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- Art.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère
- Art.5 Le nombre d'unité de logement
- Art.6 Le type des constructions
- Art.7 La forme des toitures
- Art.8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances
- Art.9 Les emplacements de stationnements
- Art.10 L'emploi des matériaux
- Art.11 L'aménagement des espaces libres privés
- Art.12 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers
- Art.13 La gestion des eaux
- Art.14 L'aménagement de l'espace libre public
- Art.15 Les logements à coûts modérés
- Art.16 Les stationnements pour vélos
- Art.17 L'infrastructure intelligente
- Art.18 Concept énergétique
- Art.19 La zone de renaturation
- Art.20 Aire de jeux multigénérationnelle
- Art.21 Servitudes de passage

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

6. Terminologie relative aux prescriptions

1. Introduction

Le Fonds du Logement a confié à Polaris Architects la mission d'élaborer le présent projet d'aménagement particulier (PAP) sur des terrains situés à Wiltz (voir ci-dessous). La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP et se réfère à la partie graphique. Les parties écrite et graphique sont indissociables. En cas de contradiction ou d'incohérence éventuelle entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Le présent PAP a été élaboré conformément à la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain, ainsi qu'au règlement grand-ducal du 3 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Un Masterplan a été présenté en date du 16 décembre 2016 par les bureaux hsa - heisbourg strotz architectes, MDL et S&A, pour le site « Wunne mat der Wooltz », implanté au cœur de la commune de Wiltz sur les anciennes friches industrielles. Celui-ci sert de ligne directrice pour tout PAP élaboré ultérieurement dans cette zone.

2. Délimitation et contenance

| | |
|---|-----------------------|
| Le terrain couvre une superficie totale d'environ | 4ha 29a 74ca (100%) |
| La partie de terrain cédée à la commune couvre une superficie d'environ | 2ha 54a 55ca (59,23%) |
| Terrain à bâtir net | 1ha 75a 19ca (40,77%) |

Le terrain cédé à la commune se compose de voiries, chemins piétonniers, d'emplacements de stationnements publics et d'espace verts. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot inséré à la partie graphique du PAP indiquent la délimitation et la contenance approximative des différents lots. La contenance exacte sera déterminée dans le cadre de l'exécution du PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Suivant le PAG en vigueur de la commune de Wiltz approuvé le 8 mai 2017, le PAP couvre la zone mixte urbaine F1 (MIX-u), la zone d'habitation 2 F5 (HAB-2), la zone mixte urbaine F7 (MIX-u), la zone mixte urbaine F8 (MIX-u) et la zone d'activités économiques communale type 1 ECO-c1. Les utilisations admissibles prévues par le PAG de la commune de Wiltz sont également d'application dans le présent PAP.

Le terrain est divisé en 7 lots. Le PAP prévoit la construction de 10 immeubles mixtes, accueillant au maximum 225 logements. Les surfaces des logements varient entre 50 et 150 m² bruts. Certains rez-de-chaussée peuvent accueillir du commerce.

En outre, les prescriptions complémentaires décrites aux points ci-dessous sont à respecter.

4. Règles d'urbanisme

Art. 1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts et privés

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots les surfaces construites brutes maximales, les emprises au sol maximales, la surface pouvant être scellée et la surface de chaque lot.

Art. 2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les immeubles sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique, tout en respectant les règlements en vigueur. Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur, sont définies par la partie graphique relative.

Art. 3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots le nombre maximal autorisé de niveaux hors sol et sous-sol. Le nombre maximal d'étages hors sol figurant dans la partie graphique est compté à partir de l'axe de la rue se rapportant au lot correspondant. L'implantation ainsi que la hauteur des bâtiments peuvent être vérifiées sur les différentes coupes incluses dans la partie graphique datée du 10/10/2019 et dénommée 204_20191010_PAP_Gierwerei_WunneMatDerWooltz_PartieGraphique. Des niveaux de référence sont indiqués sur les plans ainsi que sur les coupes de la partie graphique. Un niveau plein est un niveau dont au moins 2/3 de la surface a une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini. Un niveau est à considérer comme niveau en retrait lorsqu'il présente une hauteur libre d'au moins 2,50 m, à partir de la surface du plancher fini, sur maximum 85 % de la surface de l'étage en-dessous. En cas de dénivelé important et donc le bâtiment s'y adaptant au terrain il est fait mention de rez-de-jardin (RJ). Le rez-de-jardin est défini comme le niveau en dessous de la voirie desservante donnant accès direct au jardin. Une différence de niveau d'1,5 m peut être tolérée entre le niveau moyen du jardin et le niveau de référence du rez-de-jardin. Si le niveau surplombe le jardin de plus d'1,5 m, alors il est à considérer comme entresol (ES).

Art. 4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

On entend par hauteur des constructions à l'acrotère (HA) 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 celle-ci. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est à respecter 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. Les prescriptions de hauteur des constructions sont définies par la partie graphique notamment sur les coupes par les valeurs de niveaux.

Art. 5 Le nombre d'unités de logement

Le tableau dans la partie graphique reprend pour les différents lots, le nombre d'unités maximal par construction et le type de logement.

Art. 6 Les types de constructions

Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Les reculs suivant l'art. 2 sont à respecter. De même, les emprises au sol, les surfaces construites brutes et les surfaces pouvant être scellées reprises dans la partie graphique sont à respecter.

Les immeubles mixtes composant le présent PAP sont destinés principalement au logement collectif. Dans le cas de résidence à appartements, chaque ensemble constitué de logements accessibles par une même entrée et un même axe de circulation verticale sera distingué par immeuble.

Afin d'intégrer in situ l'échelle des bâtiments projetés et en respect de la trame bâtie environnante, l'architecture des façades sera conçue de manière à apporter, à l'espace-rue correspondant, un rythme à dominance verticale. Chaque ensemble de logements au sein d'un même immeuble sera exprimé, sur la façade accessible par une porte d'entrée collective frontalement ou latéralement depuis la rue desservante, comme une entité architecturale différenciée.

Tout en veillant à la préservation de la composition globale de l'immeuble concerné, la différenciation de ces ensembles de logements, dans l'expression des façades, se traduira dans le choix des matériaux, de couleurs, de calepinages et/ou de proportions d'ouvertures différenciées.

Dans la mesure du possible, les matériaux et autres caractéristiques esthétiques retenus seront mis en oeuvre sur toute la hauteur de la façade concernée de l'ensemble, avec pour objectif de générer l'effet vertical recherché.

L'étage en retrait pour les différents lots est à implanter dans le gabarit tel que défini dans la partie graphique. La surface des étages en retrait ne peut pas dépasser 85 % de la surface de l'étage plein en-dessous.

Les indications dimensionnelles concernant les profondeurs et les largeurs des bâtiments indiquées dans la partie graphique sont données à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre les terrains réellement bornés par les services du cadastre et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être adaptées conformément au bornage officiel.

Art. 7 La forme des toitures

Le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture et les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère. Est définie comme toiture plate (tp) une toiture ayant une pente inférieure ou égale à 10%. Une toiture terrasse (tt) est définie comme un espace surplombant une construction et étant accessible comme espace extérieur de type terrasse. Toutes les toitures non-accessibles seront végétalisées de manière extensive ou équipées d'installations solaires. Les garde-corps peuvent dépasser le niveau des acrotères.

Art. 8 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé intitulé 10034-FDL-9 et 10034-FDL-10 de Geocad géomètres officiels sàrl et sont données à titre indicatif. Dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures pourront être légèrement adaptées, dans la mesure du nécessaire. Le modelage du terrain peut se faire sous forme de talus ou être réalisé par des murs de soutènements, d'une hauteur maximale de 150 cm. Les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables, afin d'éviter les risques de glissement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 20%.

Art. 9 Les emplacements de stationnements

Le PAP prévoit au total 497 emplacements de parking. Les emplacements privés seront équipés d'une gaine électrique permettant l'installation ultérieure d'une borne de recharge. De plus, un nombre approprié de bornes de recharge est à prévoir. Les emplacements extérieurs de stationnements, leurs dispositions et leurs dimensions sont définis dans la partie graphique. Les parkings souterrains ainsi que les accès sont indiqués sur la partie graphique. Les accès indiquent la localisation approximative de l'entrée.

Art. 10 L'emploi des matériaux

Le choix des matériaux doit s'inscrire dans une démarche écologique et de préférence suivre une logique d'économie circulaire. 10% des matériaux utilisés, pour les bâtiments, doivent correspondre aux exigences du principe de l'économie circulaire. Ces points devront être repris dans les passeports des matériaux. Chacun des lots doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs. Le choix des couleurs des nouveaux revêtements de surfaces pavées doit se référer aux pavages existants à Wiltz. Les murets de soutènement, pour les aménagements des espaces verts sont à réaliser avec des pierres naturelles d'origine régionale.

En ce sens, les projets sont à évaluer conformément au système luxembourgeois LENOZ. La classe 2 doit être atteinte pour les catégories „Ökonomie“, „Ökologie“, „Gebäude und Technik“ et „Funktion“. Les exigences concernant le subventionnement de la construction écologique et durable sont à respecter. En cas d'impossibilité technique, économique et juridique de ces obligations, des dérogations peuvent être accordées sur la base de la présentation d'un argumentaire détaillé et complet. Tous les matériaux de construction de l'enveloppe thermique doivent être documentés dans une base de données permettant d'établir un certificat (« Materialpass ») indiquant entre autres les informations concernant les constituants (« Inhaltsstoffe »), la localisation dans le bâtiment, le propriétaire du matériel, la méthode de montage et démontage, la réutilisabilité dans sa forme originale. Le contenu exact et la méthode d'établissement du certificat (« Materialpass ») seront repris dans un document d'orientation mis à disposition des concepteurs.

Art. 11 L'aménagement des espaces libres privés

Les espaces libres privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les chemins, terrasses non couvertes, pergolas, escaliers extérieurs ou autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé et dans espace vert privé » dans la partie graphique du présent PAP. Néanmoins, la surface totale pouvant être scellée qui est indiquée dans l'art.1 et dans la partie graphique, ne peut être dépassée.

Le jardin communautaire prévu dans la partie graphique peut accueillir des plantes alimentaires ou de culture. Les plantes alimentaires ou de culture ne doivent pas être en contact direct avec le sol tant que les sondages permettant de mesurer la qualité du sol ne l'autorisent. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance de minimum 2 m par rapport à la limite de propriété. Tous les arbres sont à planter sur une surface d'au moins 4,00 m², perméable à l'eau de pluie. Les arbres fruitiers, arbustes à fruits ou plantes potagères doivent être plantés obligatoirement dans des bacs surélevés du sol. Une protection entre le fond du bac et le terrain doit être garantie afin que les racines des végétaux ne soient pas en contact direct avec le sol. Les essences seront des essences locales. Les conifères sont proscrits.

Les haies taillées sont mitoyennes, d'une hauteur végétale maximum de 0,80 m. Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées. Les clôtures et haies taillées sur les parties latérales et arrières des jardins privés sont autorisées. Les clôtures et haies doivent être érigées à la limite de la propriété privée et ne peuvent empiéter sur le domaine public. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 0,80 m. Les clôtures sur les limites de propriété peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les pare-vues sont autorisés en limite de propriété accolée au bâtiment en respectant une hauteur maximale de 2 m ainsi qu'au maximum la profondeur de la terrasse. Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits. D'autres matériaux sont autorisés en respectant néanmoins une matérialité uniforme par lot.

Les emplacements de stationnement privés accessibles au public et implantés perpendiculairement à la voirie ou à une certaine distance de celle-ci, doivent être aménagés sous forme de parking écologique, réalisés en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé. Des bordures, de faible largeur, sont tolérées pour encadrer le parking.

Art. 12 Les panneaux solaires, thermiques et espaces de stockages intersaisonniers

Le projet « Wunne mat der Wooltz » poursuit, en son intégralité, le principe d'indépendance énergétique bilantaire sur la période d'une année. Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques. Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture. L'utilisation de ces panneaux doit être maximisée. L'utilisation des surfaces à des fins de production d'énergie inclut aussi les surfaces de toitures vertes extensives. Le stockage intersaisonniers (ot) est prévu dans le lot 5.4 comme indiqué sur la partie graphique.

Le dimensionnement des stockages intersaisonniers indiqué dans la partie graphique avec la légende « espace stockage intersaisonniers pour énergie solaire » est donné à titre indicatif.

Art. 13 La gestion des eaux

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique et dans l'étude de gestion des eaux, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau. Des eaux usées et des eaux pluviales externes peuvent transiter par la zone du PAP en respectant les prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Les rigoles ouvertes sont à réaliser sur la

voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent. Les bassins de rétentions ouverts doivent être végétalisés sauf pour les bassins n°5E et 5F, indiqués dans la partie graphique, dont la surface est minérale et qui sont utilisés comme aire de jeux.

Art. 14 L'aménagement de l'espace libre public

Concernant les arbres, un système de guidage des racines ou d'anti-racine doit être installé en périphérie des infrastructures souterraines. Les arbres à hautes tiges, situés le long de la voirie principale, doivent avoir une hauteur de tronc de minimum 3,50 m. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. Les essences seront des essences locales. Les conifères sont proscrits.

Le dossier d'exécution fixe l'emplacement exact des bordures et la largeur exacte des trottoirs et voirie.

Art.15 Les logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ». Etant donné que le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage, la majorité de la surface construite sera dédié au logement à coût modéré.

Art. 16 Les stationnements pour vélos

Un stationnement pour vélos par logement est à prévoir dans toutes les résidences, ainsi que 25% de stationnements supplémentaires de ce nombre est destinés aux visiteurs. Ces valeurs peuvent être adaptées si nécessaire.

Art. 17 L'infrastructure intelligente

Dans le domaine public doivent être prévues les installations de réseau « wifi » et de réseau de fibre optique jusqu'au domicile avec accès à internet à très haut débit. Dans le domaine public sont admis les installations suivantes (le cas échéant celles-ci peuvent être opérées par un exploitant privé) : infrastructure de stockage d'énergie ; bornes de recharge sur stationnements publics ; installations de partage de ressources (tels que carsharing, bikesharing...) ; infrastructure de stockage et de gestion de données ; réseau de capteurs (permettant de détecter des données en temps réel). Dans les bâtiments sont admises les installations suivantes : infrastructure de stockage d'énergie individuelle ou commune ; infrastructure de stockage et de gestion de données ; réseau de capteurs (permettant de détecter des données en temps réel), le cas échéant en façade (liste non-exhaustive). Chaque immeuble/lot devra accueillir un espace de collecte de déchets.

Art. 18 Concept énergétique

Afin de garantir une bonne qualité énergétique des différents projets et afin de garantir la réalisation du concept énergétique de l'intégralité du projet, il est impératif de respecter les conditions suivantes :

- Le standard énergétique (« Wärmeschutzklasse ») devra être A.
- La puissance de raccordement thermique est limitée à 15 W/m² (surface des références énergétiques).
- Le chauffage des projets se fera obligatoirement par le biais d'une pompe à chaleur ou par un système d'une efficacité supérieure et le raccordement au réseau d'eau glycolée public approvisionné par un ballon saisonnier de glace.

Art. 19 La zone de renaturation

Dans la zone de renaturation figurant comme zone superposée dans la partie graphique des travaux d'aménagement de cours d'eau et des berges (remblais, déblais, mesures de stabilisation, plantations, etc...) peuvent avoir lieu selon les études et autorisations de l'Administration de la Gestion de l'Eau et l'Administration de l'Environnement y relatives.

Art. 20 Aire de jeux multigénérationnelle

La partie graphique du PAP reprend la localisation d'une aire de jeux publique et zone d'activité à réaliser. Cette aire de jeux est à intégrer dans l'aménagement de la surface de rétention urbaine, sous forme d'espace de jeux multifonctionnel et multigénérationnel. Elle sera aménagée avec un revêtement de sol amortissant et des équipements de jeux tels qu'un terrain de sport. Elle offre des équipements adaptés à tous les âges. Les surfaces étanches (béton, béton asphaltique, etc.) ne sont pas admises. Les bords du bassin de rétention sont à aménager sous forme de gradins, permettant l'accès au bassin. La taille et l'aménagement exacts de cette aire de jeux sont à fixer dans le cadre du projet d'exécution.

Art. 21 Servitudes de passage

Le PAP prévoit plusieurs servitudes de passage publiques sur les îlots privés dans le but d'augmenter la perméabilité piétonne, dans le but de favoriser les déplacements piétons.

Lot 5.2 bat. 3

Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.

Lot 5.3

Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au quartier Q4 et Q6 depuis la route principale traversant le PAP.

Lot 5.5

Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.

Lot 5.6

Au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment est prévu un passage public de maximum 4 m accessible uniquement pour les piétons permettant d'accéder au triplex.

Lot 5.7 bat. 3

Un passage public transversal qui relie le PAP au quartier Q4 est prévu au rez-de-chaussée. La servitude ne se fait qu'au rez-de-chaussée avec des escaliers descendant depuis la route principale.

5. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]. On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]. On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]. On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]. On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Terrain à bâtir brut. On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net. On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute. On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable. Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux. Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.

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

c. solidité et géométrie des locaux. Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre. Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol. On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors-sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée. Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

6. Terminologie relative aux prescriptions

Acrotère. On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie. On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire. On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent. On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps. On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon. On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction. On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port. On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

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), et les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble. On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction. On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors-sol ou enterré.

Cote de niveau. On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

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

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

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

Hauteur à la corniche. On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère. On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle. On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot. On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible. On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement. On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif. On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré. On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia. On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot. On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale. On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande. On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée. On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale. On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale. On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain. On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages. On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux. On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol. Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein. On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle. On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction. On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul. Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse. On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue la terrasse accolée à un bâtiment ; la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ; le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

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

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

