

PAP « Pottemt »
Commune de Strassen

Juin 2023 Plan d'aménagement particulier

Partie réglementaire

modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°19241/6C
et aux réclamations

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19241/6C

Avis de la Cellule d'Évaluation	11 janvier 2022
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	

CLIENT



STUGALUX S.A.
96, rue du Kiem
L-8030 Strassen



BUREAU D'ETUDES

TR-Engineering
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg,

Chiara Rossato

.....
Architecte Urbaniste

Martin Biehler

.....

Administrateur

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
2.	PARTIE ECRITE	5
2.1	Règles d'urbanisme	7
Art. 1	Champ d'application	7
Art. 2	Affectations	7
2.1.1	Aménagement du domaine privé	8
Art. 3	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	8
Art. 4	Implantation des constructions	8
Art. 5	Alignement obligatoire	8
Art. 6	Gabarit des constructions	8
Art. 7	Type et nombre d'unités	9
Art. 8	Logements à coût modéré	9
Art. 9	Toitures	10
Art. 10	Façades	10
Art. 11	Saillies et avant-corps	10
Art. 12	Dépendances	10
Art. 13	Emplacements de stationnement	11
Art. 14	Superstructures et infrastructures techniques	11
Art. 15	Esthétique, matériaux et couleurs	11
Art. 16	Espaces extérieurs privés	12
2.1.2	Aménagement du domaine public	14
Art. 17	Types d'aménagement dans le domaine public	14
Art. 18	Remblais et déblais de terre	14
ANNEXE	15

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société STUGALUX S.A., le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Pottent » pour le développement d'un nouveau quartier dans la commune de Strassen, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

2. PARTIE ECRITE

2.1 REGLES D'URBANISME

Le plan d'aménagement général de la commune de Strassen a été élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune. Il a fait l'objet de l'approbation ministérielle en date du 23 mars 2021.

Le plan d'aménagement général de la commune de Strassen définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Pottemt ». Il précise également certaines prescriptions spécifiques urbanistiques pouvant grever les fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :

- zone d'habitation 1 [HAB-1]
- zone d'habitation 2 [HAB-2]
- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Art.15 PE PAG) :
 - Pottemt / Bolleschmuer – partie 1
 - Pottemt / Bolleschmuer – partie 2A
 - Pottemt / Bolleschmuer – partie 2B

Ces zones sont régies par la partie écrite et la partie graphique du PAG de Strassen qui définissent par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Pottemt » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **3ha 51a 68ca**.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Pottemt » est divisé en **53** lots à caractère privatif.

Les lots avec indice « a » ne sont pas à considérer comme un lot en tant que tel mais sont à considérer avec le lot principal (p.ex. lot 3 + lot 3a = un seul lot). L'identification du lot avec indice est faite pour concorder avec la délimitation du zonage PAG pour lequel des degrés d'utilisation du sol spécifiques sont définis.

Les lots sont majoritairement destinés à l'habitat. Les activités admises autre que l'habitat doivent former un complément avec celle-ci et en aucun cas ne peuvent lui nuire. Il peut s'agir d'activités de commerces et de services, sous réserve de ne pas nuire à la vocation première du quartier et de se conformer à la partie écrite du PAG.

Concernant la zone d'habitation 1 (HAB-1), au maximum 10% de la surface construite brute peut être dédiée à des fins autres que le logement.

Dans ces limites, la surface construite brute des lot 23 et 24 pourra être dédiée totalement à d'autres fonctions que l'habitat alors que celle des autres lots sera limitée à 25m² par lot.

Concernant la zone d'habitation 2 (HAB-2), au maximum 20% de la surface construite brute peut être dédiée à des fins autres que le logement. Toutefois cette prescription ne peut s'appliquer qu'aux lots 01, 02, 09, 09a, 10 et 11. Les autres lots sont exclusivement destinés à l'habitat.

2.1.1 Aménagement du domaine privé

Art. 3 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Sont considérées les constructions principales et les dépendances, notamment les abris de jardin, les garages et les carports.

Les constructions principales à usage d'habitation projetées sont de types suivants :

- Maisons unifamiliales
- Maisons plurifamiliales (immeuble d'habitation collectif)
- Un ensemble de maisons unifamiliales en bande compte au maximum 4 unités

Le type et la disposition des constructions sont définis comme suit par lot :

Lot	Typologie	Disposition
1, 2, 9, 10, 11, 25a et 44	Maison plurifamiliale	Maisons isolées
23, 24 et 40	Maison unifamiliale	Maisons isolées
32 à 39	Maison unifamiliale	Maisons jumelées
3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 à 22, 26 à 31	Maison unifamiliale	Maisons groupées en bande
3a-8a	Abri de jardin	
9a et 25	Construction souterraine	

Le niveau du rez-de-chaussée doit en règle générale se situer au niveau de l'axe de la voie desservante sans toutefois le dépasser de maximum **1,20m**.

Art. 4 Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de constructions jumelées ou groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction doit être identique à celle de la construction directement adjacente ; un écart maximal de **1m50** est admis entre façades postérieures de maisons contiguës.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

A l'exception des studios, tous les logements devront bénéficier d'une double orientation.

Art. 5 Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires sur au moins 70% de la longueur définie en partie graphique.

Art. 6 Gabarit des constructions

Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit d'étages en retrait.

Le nombre maximum de niveaux hors sol des constructions est précisé en partie graphique pour chaque lot.

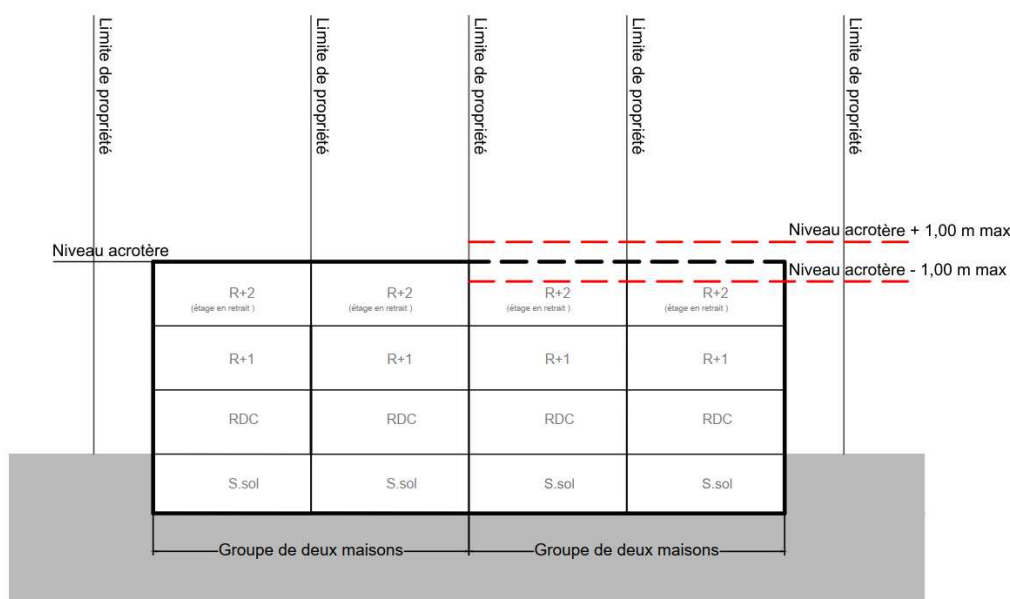
Les précisions sont données lot par lot en partie graphique.

Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à l'acrotère sont définies au niveau des prescriptions spécifiques par lot repris dans la partie graphique.

En cas de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en bande, la typologie des constructions, ainsi que les hauteurs à l'acrotère des constructions, s'agissant des volumes principaux, volumes secondaires et dépendances, doivent être similaires afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

Dans les cas des lots 12 à 15 et 19 à 22, la hauteur à l'acrotère peut différer de maximum **1m** uniquement entre chaque groupe de 2 maisons. On entend par groupe de 2 maisons, la construction principale implantée à l'une des extrémités de la bande avec la maison contiguë.



Art. 7 Type et nombre d'unités

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **174** au maximum.

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de **34** au maximum.

Art. 8 Logements à coût modéré

Il sera réservé au moins **10%** de la surface construite brute du PAP à dédier au logement, 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 concernant l'aide au logement, soit environ **2732 m²** hors sol.

Les lots prioritairement concernés sont les lots 11, 21 et 22.

Ces logements seront fixés lors de l'établissement de la convention entre l'administration communale de Strassen et le maître d'ouvrage.

Art. 9 Toitures

Types de toitures

Sont autorisées les toitures plates d'une pente maximale de 3%.

Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures plates doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture-jardin et/ou toiture-terrasse.

Toutefois, en cas d'étage en retrait, les surfaces des toitures plates doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée à raison d'au moins 75% de la surface. La partie en retrait (acrotère inférieur) peut également être utilisée en tant que terrasse.

Art. 10 Façades

Les façades des maisons plurifamiliales donnant sur rue doivent être traitées avec des séquences verticales et avec la même matérialité sur l'ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu'à l'étage en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale.

Art. 11 Saillies et avant-corps

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire.

Sur les façades postérieures, les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de **1m00** ; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Les avant-corps seront admis uniquement dans les limites de construction définies.

Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de **1m50**.

Les balcons sont autorisés sous réserve de présenter une saillie maximale de **2m** par rapport à la façade concernée. Ils peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

Les balcons sont proscrits le long des voies principales.

Art. 12 Dépendances

Garages et Carports

L'aménagement de garages et de carports se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.

Leur hauteur hors tout est limitée à **3m50**.

Un carport doit avoir au minimum 2 côtés ouverts. La fermeture des côtés restants moyennant une construction en dur est interdite. Si nécessaires, des brise-vues seront réalisés de manière à assurer une perméabilité à la lumière en utilisant des finitions telles qu'en bois ajouré, ou des parois métalliques perforées.

Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement aux endroits définis en partie graphique.

Ils sont limités à une unité par lot.

La hauteur hors tout est limitée à **3m**.

Toitures des dépendances

Toute dépendance est à couvrir d'une toiture plate dont la pente est limitée à 3% maximum.

Les toitures des dépendances peuvent être végétalisées. Aucune toiture plate de dépendance ne peut être utilisée comme terrasse.

Art. 13 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacement à garantir est celui défini par le PAG en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire. Toutefois, le présent PAP précise le PAG dans le sens où le nombre maximum d'emplacements par logement est limité à 2 pour chaque logement de type collectif d'une surface habitable nette $\geq 90 \text{ m}^2$.

Art. 14 Superstructures et infrastructures techniques

Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, cabanons d'ascenseur, pompe à chaleur, climatisation et buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seules les antennes paraboliques collectives par immeuble sont admises.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées. Dans la mesure du possible, les toitures plates peuvent être couvertes de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

Poubelles

Pour les maisons plurifamiliales, les poubelles sont à ranger, soit à l'intérieur du bâtiment, soit dans un local à poubelles extérieur, fermé et aéré, et de dimensions suffisantes pour pouvoir y stocker des conteneurs pour recyclage. Pour le local à poubelles extérieur, il n'est admis aucun autre usage.

Art. 15 Esthétique, matériaux et couleurs

Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Art. 16 Espaces extérieurs privés

Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules et aux terrasses.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est à privilégier.

En cas de surfaces scellées par des constructions souterraines, il est obligatoire d'aménager une couverture végétale d'au moins 0m30 d'épaisseur sur les parties définies en partie graphique comme surface végétalisée.

Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Dans les espaces verts privés sont également admis, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de petits cheminements, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, ainsi que des murs, clôtures, plan d'eau, fossés ouverts et terrassements.

Les espaces verts privés situés à l'avant des constructions (recul extérieur) peuvent être utilisés ponctuellement pour des accès voitures sous réserve de rester perméables et d'être enherbés.

Partout ailleurs, dans les espaces verts privés, le stationnement de véhicules motorisés est proscrit.

Terrasses

La profondeur des terrasses n'excède pas **3m** de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales.

Dans le cas des maisons plurifamiliales et des maisons en bande avec sous-sol, les terrasses peuvent être aménagées au niveau de l'espace superposé à l'emprise des constructions souterraines.

Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures des niveaux en sous-sol sont principalement traitées sous forme de toitures-jardin / toitures vertes.

Elles doivent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées, les plantes vivaces, les arbustes ou arbres. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé est de **0m30** au minimum.

Les toitures végétalisées peuvent concerner toute autre toiture plate au niveau des volumes principaux ou volumes annexes. Il doit s'agir de toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités.

Des toitures végétalisées sous forme de structures légères (type pare-soleil) garnies de plantes grimpantes sont également admises. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme terrasse ou jardin.

Les rampes d'accès au niveau souterrain des maisons plurifamiliales et des maisons en bande des lots 16 à 22 doivent être couvertes par une structure légère végétalisée ou par une toiture couverte d'une couche végétale d'au moins 0.30 m.

Cette couverture est à prévoir sur la largeur totale de la rampe d'accès, toutefois une hauteur libre supérieure ou égale à 2,20 mètres est à prévoir.

Servitude de passage

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage dont l'objectif est de permettre la surveillance et l'entretien des bassins de rétention des eaux pluviales.

Le lot 41 est grevé d'une servitude de passage dont l'objectif est de garantir un accès aux services de secours depuis la rue du Bois.

Servitude écologique

Les lots 8 à 10 sont grevés d'une servitude écologique dont l'objectif est d'assurer la continuité de la coulée verte traversant le site en direction nord-ouest au sud-est. Dans cette bande, la plantation d'arbres et arbustes adaptés à la station doit être réalisée sur au moins 70% de la surface.

Obligation de plantation

La plantation d'au moins 5 arbres à haute tige par lot destiné à la construction de maisons plurifamiliales est obligatoire. Le choix des plantations est à faire parmi des essences adaptées aux conditions stationnelles. Les lots 9 et 9a et les lots 25 et 25a comptent comme un lot unique.

Pour les lots 9, 9a et 10, les arbres plantés dans la bande grevée de la servitude écologique ne rentrent pas dans le compte des arbres indiqués dans l'alinéa précédent.

2.1.2 Aménagement du domaine public

Art. 17 Types d'aménagement dans le domaine public

En plus des aménagements dessinés en partie graphique, un cheminement piéton est à réaliser dans l'espace vert public localisé au sud-est du quartier pour garantir une connexion piétonne avec la route d'Arlon.

Art. 18 Remblais et déblais de terre

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.

A l'exception des murs de soutènement pour l'aménagement de la rampe d'accès aux garages en sous-sol, les soutènements le cas échéant nécessaires sont réalisés en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche ou en béton vu, dont la hauteur sera limitée à 1m50.

ANNEXE

Définitions

1. acrotère

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

2. alignement de voirie

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. carport

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

8. 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).

9. comble

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

10. construction

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. faîte/faîtage

On entend par faîte 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.

15. garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

16. 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.

17. 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.

18. 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 façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

19. 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.

20. 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.

21. locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c.à.d. ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. lot

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

27. maison en bande

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

28. maison jumelée

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

29. maison plurifamiliale

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

30. maison unifamiliale

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

31. 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.

32. nombre d'étages

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

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. parcelle

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

37. 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.

38. 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 en contact direct avec le 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.

39. 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 carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

40. 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.

41. 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 telles 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.

42. surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

43. surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. voie desservante

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

48. voie publique

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