

09-05-2012
Modifié le 22-11-2012
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

P.A.P. «Déckheck»
à Eisenborn
Commune de Junglinster
Partie écrite

Pour la réalisation d'une habitation de type collectif et de quatorze habitations
unifamiliales isolées

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur et à la
Grande Région (n° 16696/27C)

Maître d'ouvrage :
LIVINGSTON s.à r.l.
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'oeuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1483/07

Référence: <u>16696/27C</u>
Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>19.02.2012</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
 Jean-Marie HALSDORF

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « Déckheck » exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Junglinster par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles,
- des restrictions concernant l'aspect des toitures,
- de certains matériaux de construction à utiliser.

Suivant le P.A.G. en vigueur de la Commune de Junglinster, le présent P.A.P. concerne des terrains classés en secteur d'aménagement particulier et secteur d'habitation de moyenne densité.

Afin d'intégrer les terrains classés en secteur d'aménagement particulier au tissu résidentiel voisin (art. 11 du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster) et de créer une entité harmonieuse de point de vue urbanistique, il a été décidé, en accord avec l'Administration Communale de Junglinster que les dispositions réglementaires du secteur d'habitation de moyenne densité II seront appliquées à l'ensemble des terrains couverts par le présent P.A.P..

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement à ciel ouvert, les arbres, les lampadaires, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P..

Le présent projet d'aménagement particulier déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Junglinster, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

Les dérogations concernent les articles suivants du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster :

- Art. 27 c *marge de reculement – distance latérale minimum* ;
- Art. 27 d *marge de reculement minimum à l'avant* ;
- Art. 36 a *alignement, distance à observer, côté rue* ;
- Art. 39 a *dépendances (garages)* ;
- Art. 39 b *dépendances (garages)*.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite réglementaire du présent P.A.P., il y a lieu de se référer au Règlement des bâtisses de la Commune de Junglinster.

La présente partie écrite, la partie graphique (plan n°148307-325) et le plan « coupes » (plan n°148307-326) sont complémentaires et indissociables.

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE

A/ Dérogations et précisions au Règlement des bâtisses de la Commune de Junglinster :

- concernant l'implantation et les alignements des constructions projetées :

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS			
N° article	Disposition réglementaire	Dérogation	Lot concerné
art. 27 d art. 36 a	- marge de recul minimum à l'avant de 6,00 m ; - recul minimal des constructions par rapport au domaine public (la voie publique) de 6,00 m ;	- recul minimal des constructions principales par rapport au domaine public (la voirie desservante) de 4,00 m ; - recul minimal des volumes secondaires (garages) par rapport au domaine public (la voirie desservante) de 6,00 m ;	- lot 02, lots 05 à 13 - tous les lots
art. 27 c	- marge de reculement distance latérale minimum maison avec plus de 2 niveaux de 3,00 m (1/2 h corniche) ;	- recul latéral minimal par rapport aux limites latérales de 1,00 m ; - recul latéral de 3,00 m ;	- lots 05 à 11 ; - lots 02 à 04, 12, 15 ;
art. 39 a art. 39 b	- dépendances (garages)	- réalisation de dépendances (garages/carport) dans le recul latéral et postérieur (voir indication partie graphique)	- lot 01, - lots 05 à 11

Tableau 1 : Dérogation aux dispositions réglementaires

Pour le lot 01, le recul latéral minimal varie entre 3,00 et 4,00 selon la hauteur de la construction projetée (cf. art. 27 c du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster).

La dérogation concernant l'implantation des bâtiments par rapport au domaine public ne concerne que les constructions principales. Un recul avant par rapport au domaine public d'au moins 6,00 m est à respecter pour les volumes secondaires servant de garage.

Pour les lots ne disposant pas de garage sous forme de dépendance (lots 11, 12 et 13), des décrochements dans les volumes principaux seront réalisés afin de garantir la possibilité de stationnement de véhicules privés sans dépasser sur le domaine public (décrochement à minimum 7,00 m du domaine public pour les lots 11 et 12 et de 6,00 m pour le lot 13).

Des schémas d'implantation pour les constructions (principales et secondaires) sont définis dans le chapitre « schémas d'implantation ».

B/ Ajustement/précision du Règlement des bâtisses de la Commune de Junglinster :

- **concernant le type de construction autorisée :**

CONSTRUCTIONS AUTORISEES	
types de constructions autorisées : (art. 7. a)	- habitations, petites et moyennes entreprises, exploitations agricoles existantes pour autant que ces fonctions sont compatibles entre elles ;

Tableau 1 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster concernant le secteur d'habitation de moyenne densité II

En accord avec l'Administration Communale de Junglinster, le présent P.A.P. prévoit la réalisation de quatorze habitations unifamiliales isolées et d'une habitation de type collectif (résidence) projetée en bordure de la rue de Blaschette.

La résidence comportera entre 6 et 8 unités d'habitation (UH). L'élaboration du projet de construction de la résidence devra se faire en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

- **concernant la surface bâtie et la surface habitable projetées :**

SURFACE BATIE ET SURFACE HABITABLE PROJETEES	
rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (coefficient d'occupation du sol - COS) : (art. 27. g)	- max 0,4 → max 0,3
rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle (coefficient maximum d'utilisation du sol - CMU) : (art. 27. i)	- max 0,5 → max 0,4 - CMU = (somme des surfaces habitable x 0,8) / terrain net

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster concernant le secteur d'habitation de moyenne densité II

A la demande de l'Administration Communale de Junglinster, les rapports de surface bâtie et de surface habitable par rapport à la surface totale de la parcelle, et par rapport à la surface totale du domaine privé, ont été ramenés à respectivement 0,3 et 0,4.

Le CMU maximum autorisé par lot est défini moyennant le rapport suivant :

$$\text{CMU} = \text{somme des surfaces habitables} \times 0,8 / \text{terrain net du lot}$$

Hormis les niveaux pleins situés hors-sol, les autres niveaux ou parties de niveaux sont considérés comme habitables s'ils sont destinés au séjour prolongé des personnes, possèdent un vide d'étage de 2,50 m sur au moins deux tiers de la surface, dont la pénétration de la lumière et de l'air peut se faire directement depuis l'extérieur, et dont l'ouverture brute des fenêtres doit être égale à minimum 1/10ème de la surface des pièces.

Concernant la surface scellée, des valeurs maximales par lot sont à respecter. Ces valeurs maximales comprennent la somme des emprises au sol :

- des constructions projetées (volumes principaux et secondaire),
- des rampes d'accès au garage, les allées carrossables et les entrées piétonnes,
- des zones de modification autorisée (cf. chapitre « concernant la définition des zones de modification autorisée »).

Les zones de modification autorisée peuvent être stabilisées à maximum 60% par rapport à leur emprise (cf. chapitre « concernant la définition des zones de modification autorisée du terrain projeté »).

Leur réalisation, en respectant les maxima définis ci-dessous, se fera avec l'accord exprès de l'Administration Communale de Junglinster.

Le tableau suivant récapitule la valeur maximum autorisée des coefficients COS et CMU et de la surface scellée par lot :

	Surface Lot		COS	CMU	Surface scellées	
Lot 01	14,39	ares	0,28	0,43	877,60	m ²
Lot 02	3,97	ares	0,27	0,33	182,30	m ²
Lot 03	5,17	ares	0,23	0,46	226,20	m ²
Lot 04	7,04	ares	0,18	0,30	266,70	m ²
Lot 05	4,60	ares	0,27	0,39	193,90	m ²
Lot 06	3,99	ares	0,37	0,45	263,25	m ²
Lot 07	4,36	ares	0,33	0,41	262,20	m ²
Lot 08	4,63	ares	0,31	0,39	260,90	m ²
Lot 09	5,06	ares	0,28	0,35	262,70	m ²
Lot 10	3,86	ares	0,33	0,46	216,70	m ²
Lot 11	5,63	ares	0,26	0,36	257,25	m ²
Lot 12	4,99	ares	0,26	0,38	232,70	m ²
Lot 13	5,87	ares	0,24	0,38	290,50	m ²
Lot 14	4,89	ares	0,28	0,42	286,45	m ²
Lot 15	5,53	ares	0,27	0,39	318,60	m ²
Lot 16*	0,12	ares	0,00	0,00	0,00	m ²
TOTAL	84,10	ares	0,27	0,39	4 393	m²

Tableau 3 : COS, CMU et surface scellée – valeurs maximales suivant plan n°148307-320

* Le lot 16 sera cédé à la parcelle voisine (maison existante au 10 rue de Blaschette).

Les rapports de surface bâtie et de surface habitable sont appliqués et respectés par rapport à l'ensemble du domaine privé projeté.

- **concernant la hauteur des constructions principales :**

En fonction du projet d'exécution du présent projet d'aménagement, les hauteurs corniche renseignées sur la partie graphique relative, peuvent varier de maximum 0,20 m.

Pour le lot 01, le recul latéral minimal varie entre 3,00 et 4,00 selon la hauteur de la construction projetée (cf. art. 27 c du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster).

- **concernant le type et la pente des toitures :**

TOITURE	
toiture : (art. 33. b)	- pente de max 45° → - toiture à deux versants, pente maximale entre 30° et 35° ;

Tableau 7 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster concernant le secteur d'habitation de moyenne densité II

Les volumes principaux auront une toiture à deux versants. La pente maximale autorisée a été ramenée à 35°.

Un dépassant de la toiture au niveau de la corniche de maximum 0,20 m est autorisé des deux côtés de la toiture.

Des lucarnes sont admises à minimum 0,90 m du plan de la façade et sur une longueur égale à maximum 60% de la longueur de la façade concernée.

Les volumes secondaires (dépendances, garages, carports, abris de jardin), des toitures plates, des toitures terrasses et des toitures à pente uniques sont autorisées comme indiqué sur la partie graphique relative (cf. plan n°148307-325).

La pente maximale pour les toitures à pente unique est fixée à 20°. Un dépassant de toiture sur de maximum 0,20 m est autorisées sur la partie basse et sur la partie haute de la toiture.

Pour les toitures terrasses, des garde-corps de 1,10 m au maximum sont à aménager pour les toitures terrasses.

Pour les constructions principales et les constructions secondaires, en dehors des surfaces destinées à l'aménagement de toitures terrasses, un recouvrement végétal sur les toitures plates est à privilégier.

- **concernant les façades des constructions projetées :**

Pour les façades, la couleur dominante s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible à raison d'une seule couleur additionnelle par maison sur 20% au maximum de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

Le matériau de base de la façade est le crépis, le béton, le bois ou le métal. Un autre matériau additionnel est autorisé en raison d'un seul matériau additionnel à raison de 20% au maximum de la façade concernée.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs utilisés se fera en harmonie avec ceux des façades des logements voisins. L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Les couleurs et matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

- **concernant les garages, carports et emplacement de stationnement :**

Chaque unité d'habitation unifamiliale isolée projetée disposera de deux emplacements de stationnement dont au moins un sera obligatoirement fermé.

~~L'emplacement des rampes d'accès garage et allées carrossables renseigné sur la partie graphique relative est donné à titre indicatif.~~

La partie graphique relative (cf. plan n°148307-325) donne à titre obligatoire les emplacements des accès garages et allées carrossables.

Les unités d'habitation de type collectif disposeront d'un carport commun et des emplacements extérieurs pour une moyenne de deux emplacements de stationnement par unité d'habitation réalisée.

Le carport sera recouvert obligatoirement de toiture ^{imper} perméable de type végétal.

Les places de stationnement public renseignées sur la partie graphique relative sont données à titre indicatif. Leur nombre et emplacement peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P..

- **Concernant la réalisation d'abris de jardin :**

La présente partie écrite autorise la réalisation d'abris de jardin pour les lots 04, 12, 13 et 14.

Conformément au Règlement sur les bâtisses en vigueur de la Commune de Junglinster, la partie graphique indique l'emplacement des abris de jardin pour les lots concernés. Les abris de jardin auront une toiture à un versant d'une pente fixée à 20°. La hauteur à la corniche est fixée à 3,00 m.

Pour les lots concernés, l'abri de jardin aura une superficie maximale de 12,00 m².

La superficie maximale autorisée par abri de jardin, à savoir 12,00 m², est prise en compte dans le calcul de la surface construite brute définie par parcelle (cf. glossaire et partie graphique relative, plan n°148307-325).

- **concernant la possibilité d'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :**

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

- concernant la plantation d'arbres, d'arbustes et de haies sur le domaine privé :

La plantation d'arbres, arbustes et de haies sur le domaine public et le domaine privé, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative (plan n°148307-325) est obligatoire.

Pour les plantations de haies sur l'alignement de rue (domaine public et domaine privé), l'usage du hêtre est obligatoire.

Pour le reste des plantations (arbres, arbustes, haies) le choix des essences doit se faire parmi les essences indigènes.

- concernant la modification du terrain naturel :

En dehors des aménagements de modelage du terrain naturel projetés par le présent P.A.P., des modifications du terrain projeté ne sont autorisées qu'à l'intérieur des zones de modification autorisée renseignées par la partie graphique relative (plan n°148307-325).

A l'intérieur de ces zones, les modifications peuvent consister en la réalisation de remblais et de déblais, de structures de soutènement (mur, muret), d'escaliers et de marches, de terrasses non couvertes.

Pour l'ensemble des terrains privés du P.A.P., le modelage du terrain (naturel et projeté) est soumis aux prescriptions réglementaires du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Junglinster (art. 56).

En limite des zones de modification autorisée, le terrain modifié et le terrain projeté par le P.A.P. doivent se rejoindre.

Les zones de modification autorisée peuvent être stabilisées à maximum 60% par rapport à leur emprise. Cette surface est prise en compte dans le calcul de la surface maximale de scellement du sol (cf. chapitre « concernant la surface bâtie et la surface habitable projetées).

Pour l'ensemble des terrains privés les déblais et remblais auront une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel tel que défini par le P.A.P..

- concernant la définition des accès piétons aux constructions projetées :

Des zones « entrée piétonne » aux constructions projetées données à titre obligatoire sur la partie graphique relative (cf. plan n°148307-325).

Ces zones peuvent accueillir des aménagements tels que rampes et marches. Dans la limite du possible, la combinaison des deux est autorisée.

Ces zones peuvent être stabilisées à 100% par rapport à leur emprise. Cette surface est prise en compte dans le calcul de la surface maximale de scellement du sol (cf. chapitre « concernant la surface bâtie et la surface habitable projetées).

- - concernant la définition des accès/allées carrossables :

Les accès/allées carrossables sont désignés de manière formelle sur la partie graphique relative (cf. plan n°148307-325).

Les accès/allées carrossables peuvent être stabilisés à 100% par rapport à leur emprise. Cette surface est prise en compte dans le calcul de la surface maximale de scellement du sol (cf. chapitre « concernant la surface bâtie et la surface habitable projetées).

2. SCHEMAS D'IMPLANTATION

Pour l'ensemble des lots possédant un garage accolé à la construction principale, le niveau du garage et celui du volume principale (habitation) doivent être identiques.

SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 01

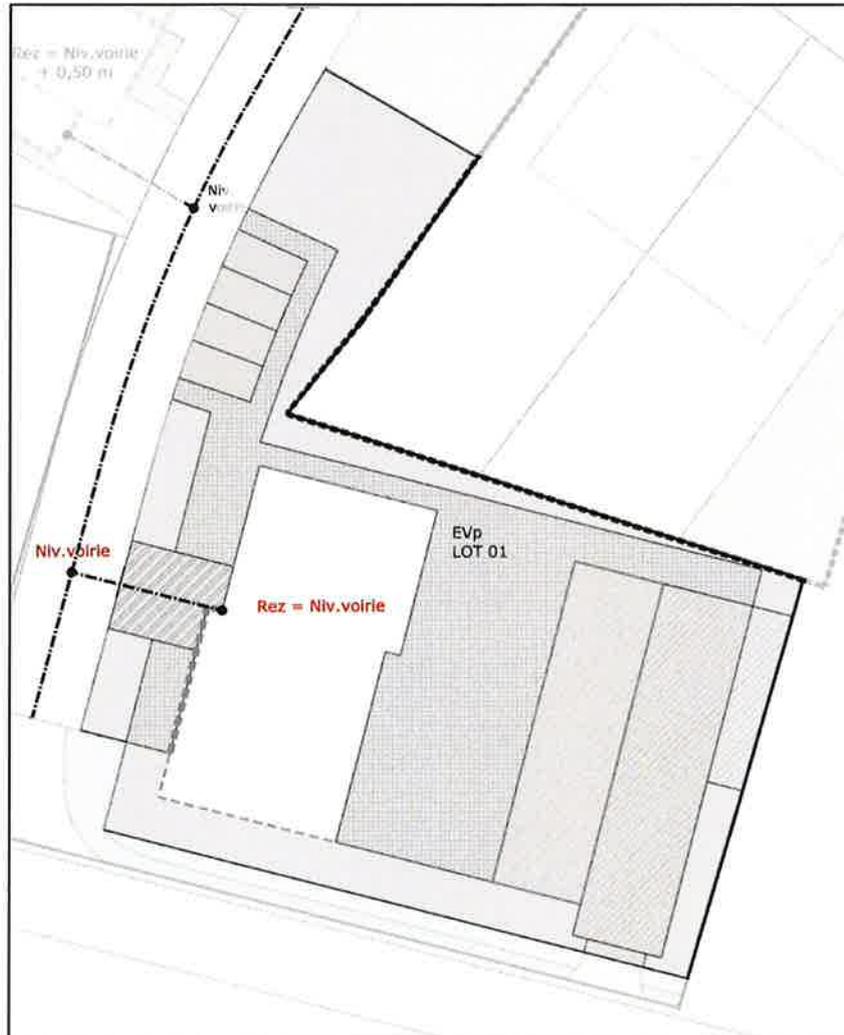


Schéma 1 : Implantation du lot 01
(Source : E-cone s.à r.l.)

SCHEMA D'IMPLANTATION LOTS 02 et 03

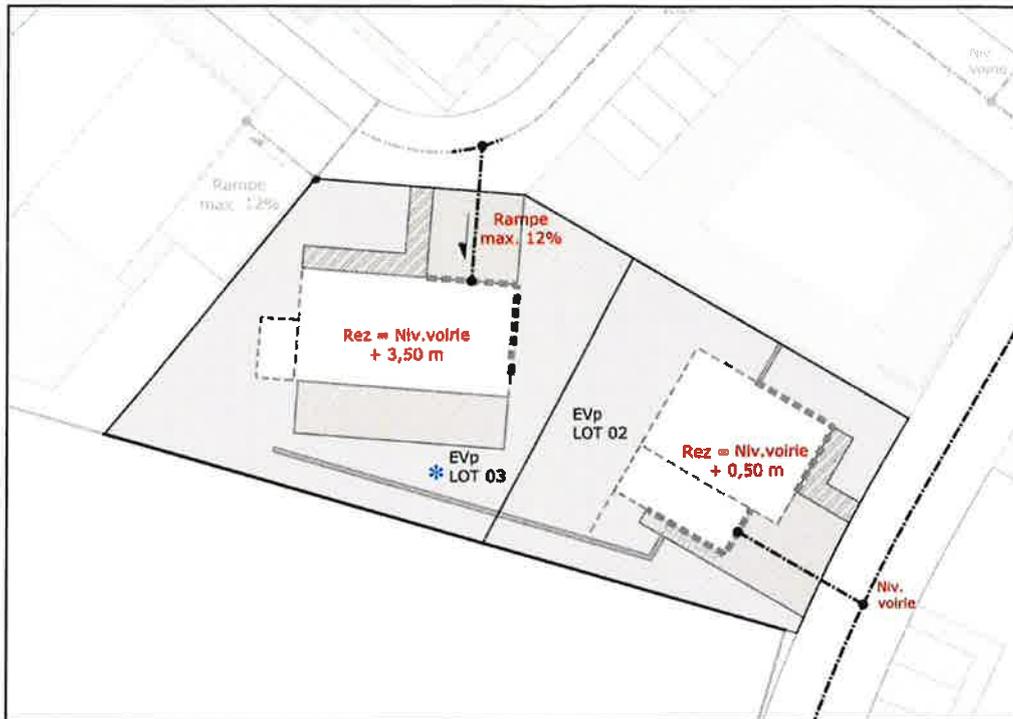


Schéma 2 : Implantation des lots 02 et 03
(Source : E-cone s.à r.l.)

* L'implantation de la construction du lot 03 doit respecter les deux conditions indiquées sur le schéma.

SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 04

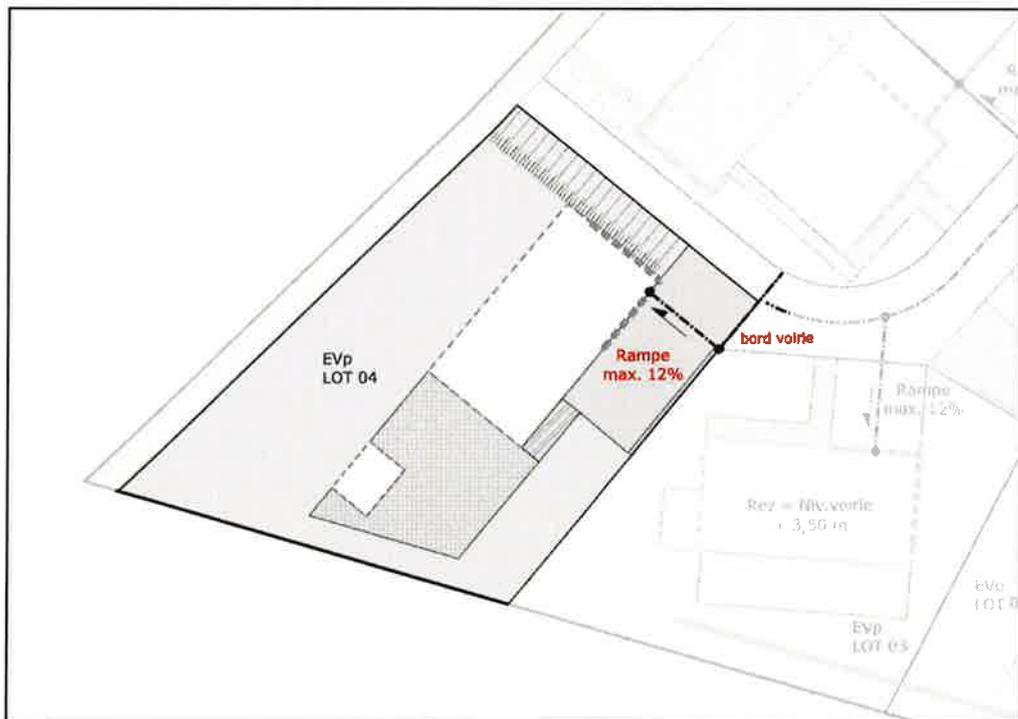


Schéma 3 : Implantation du lot 04
(Source : E-cone s.à r.l.)



SCHEMA D'IMPLANTATION LOTS 05 et 06

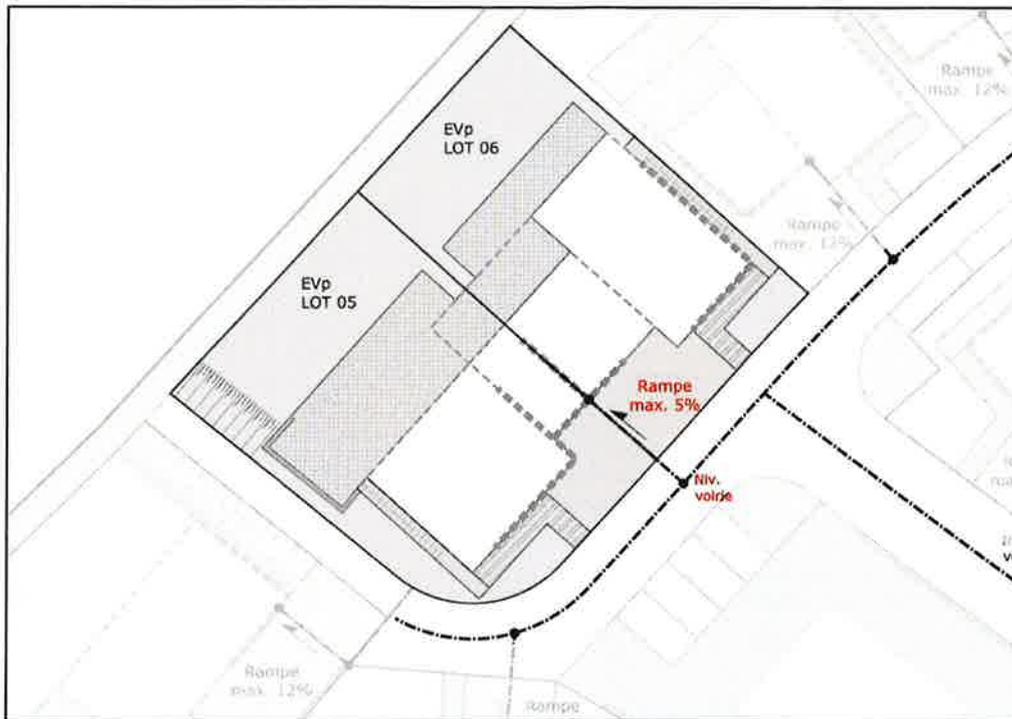


Schéma 4 : Implantation des lots 05 et 06
(Source : E-cone s.à r.l.)

SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 07

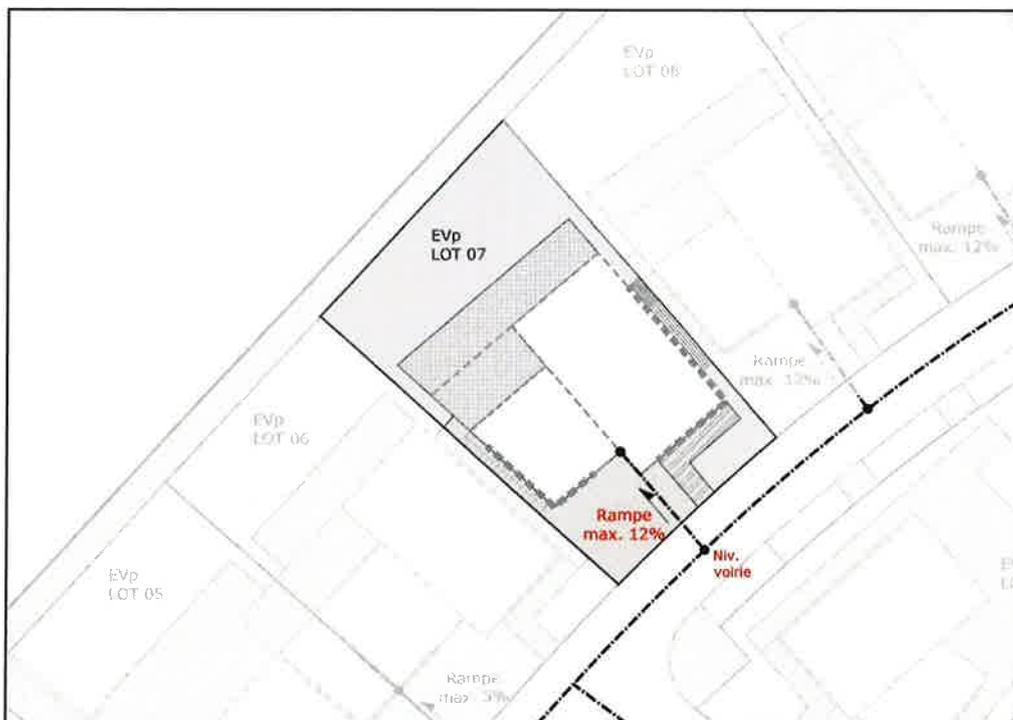


Schéma 5 : Implantation du lot 07
(Source : E-cone s.à r.l.)



SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 08



Schéma 6 : Implantation du lot 08
(Source : E-cone s.à r.l.)

SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 09

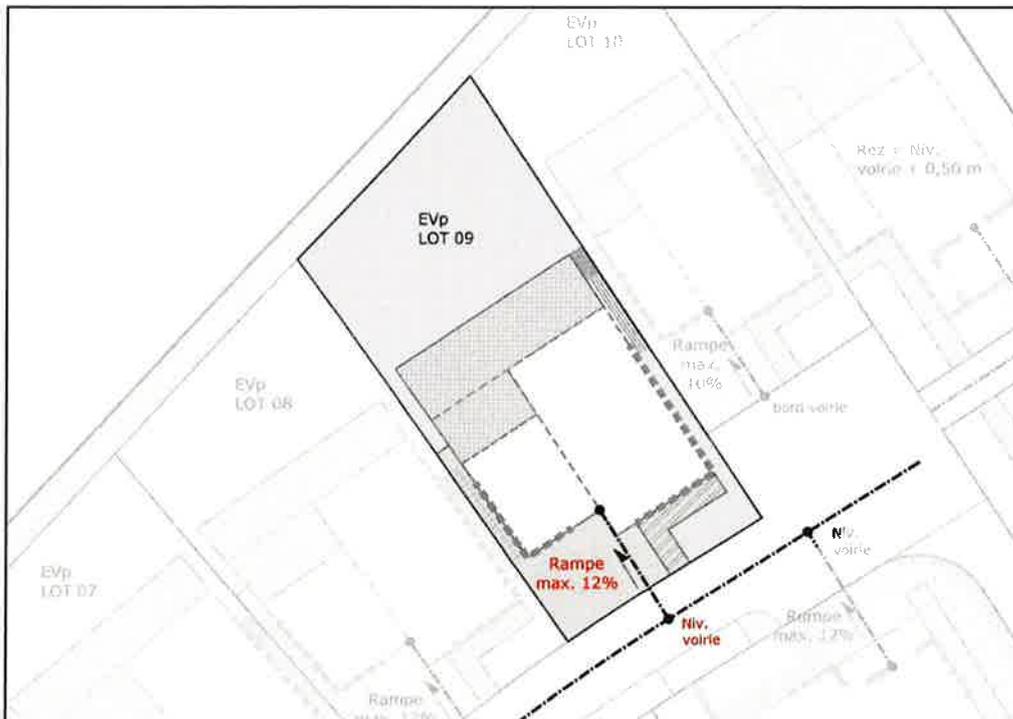


Schéma 7 : Implantation du lot 09
(Source : E-cone s.à r.l.)



SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 10



Schéma 8 : Implantation du lot 10

SCHEMA D'IMPLANTATION LOTS 11 et 12

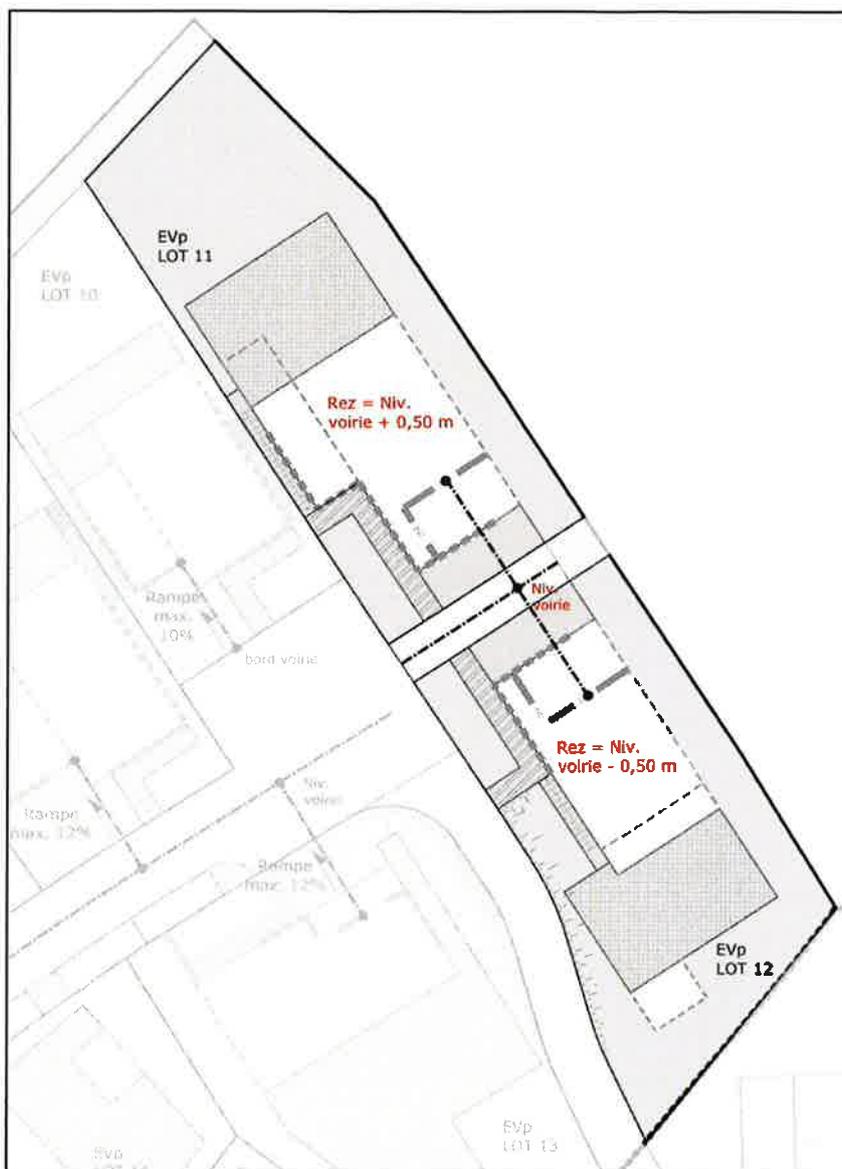


Schéma 9 : Implantation des lots 11 et 12
(Source : E-cone s.à r.l.)



SCHEMA D'IMPLANTATION LOT 13

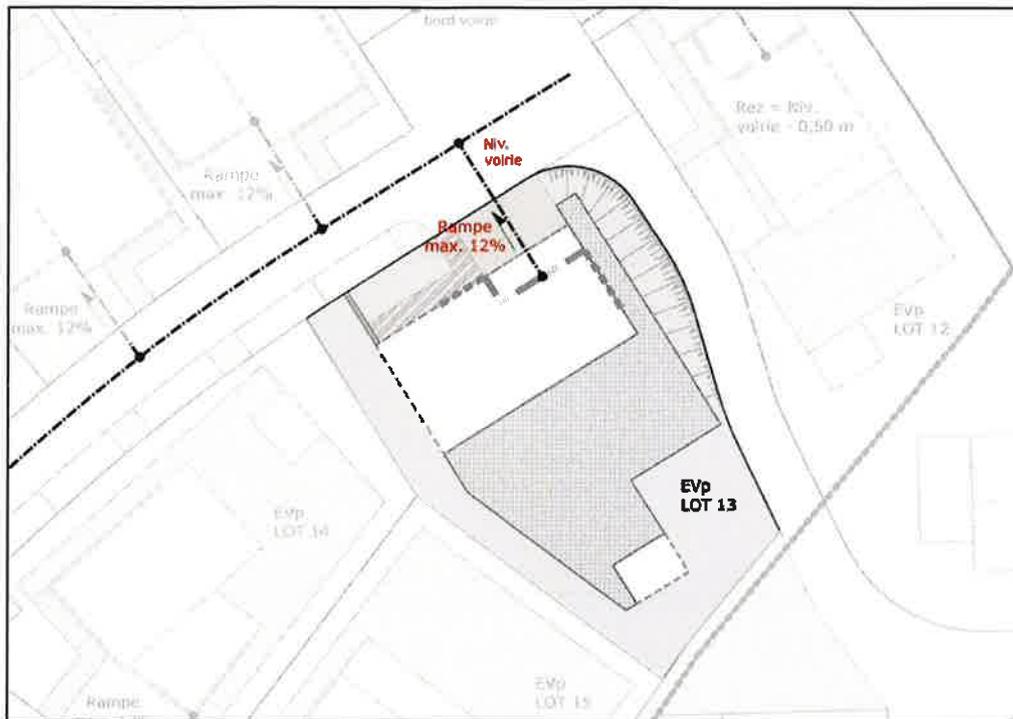


Schéma 10 : Implantation du lot 13
(Source : E-cone s.à r.l.)

SCHEMA D'IMPLANTATION LOTS 14 et 15

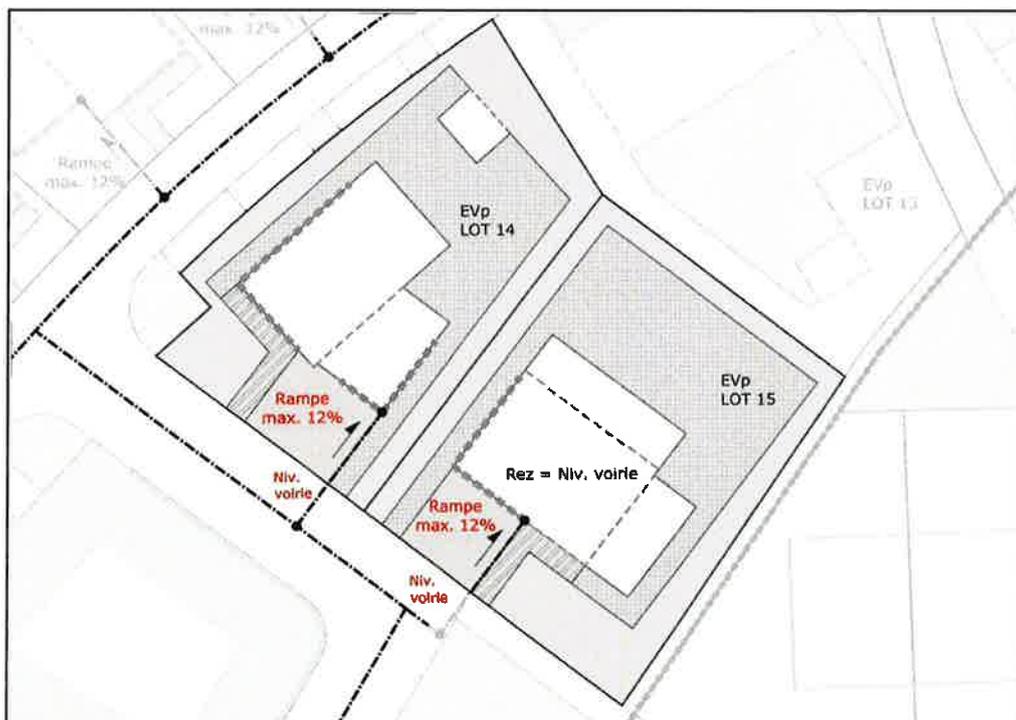


Schéma 11 : Implantation des lots 14 et 15
(Source : E-cone s.à r.l.)



3. REALISATION DE LOGEMENTS A COUT MODERE

Suivant l'article 24 de la loi du 28 juillet 2011 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 » dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieur ou égal à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits 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* ».

Concernant le présent projet, sur les 22 UH projetées (14 habitations unifamiliales isolées et au maximum 8 UH en habitat collectif), deux des habitations unifamiliales isolées seront destinées à la réalisation des logements à coûts modérés suivant les dispositions de la loi précitée.

En accord avec l'Administration Communale de Junglinster, les lots susceptibles d'accueillir des habitations à coût modéré, seront les lots 05 et 06.

Les termes de cet accord doivent faire objet d'une convention établie entre le maître d'ouvrage de la présente opération d'aménagement et l'Administration Communale de Junglinster.

4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du projet « Déckheck », la surface à céder à l'Administration Communale de Junglinster s'élève à environ 29 a 06 ca, soit 25,7%. Les fonds cédés seront destinés à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics tels que la voirie carrossable et piétonne, les emplacements de stationnement publics, l'aire de jeux, le parc vert, les équipements d'assainissement, etc.

Une convention entre le maître d'ouvrage du projet d'aménagement et l'Administration Communale de Junglinster est à conclure afin de définir les modalités de cession des fonds suivant les dispositions de la loi précitée.

Lors de l'aménagement de l'espace public, une attention particulière sera portée au choix de végétation et de revêtement de surface.

Le choix des arbres et arbustes projetés sur le domaine public et privé doivent être choisis dans le catalogue « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage - Chapitre 4 – Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » du Ministère de l'Environnement (cf. annexes). Le choix doit privilégier les arbres à haute tige.

La place centrale projetée, contenant l'aire de jeux doit être aménagée de manière à assurer l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite. Des arbres à haute tige doivent être plantés et alignés obligatoirement de manière à former une place « française ».

Les largeurs des voiries carrossables et piétonnes, telles que renseignées sur la partie graphique relative, comprennent la surface utile et l'aménagement de bordure.

GLOSSAIRE

(sauf indication contraire du Règlement sur les Bâtisses de la Commune concernée)

Source :

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

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 porte-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).

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.

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les plans 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.

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.

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/Faitage

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



Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, format 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.

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 cars-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de 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 mètre, 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 1,5kN/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 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.

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 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 15cm 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.

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.

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.

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.