

PAP « In der Kubischt » à Hupperdange



Plan d'aménagement particulier

Partie réglementaire – Avril 2025

Référence du Ministère de l'Intérieur :

| | |
|--|--|
| Avis de la Cellule d'Evaluation | |
| Vote du Conseil communal | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur | |

CLIENT

SNHBM

Société Nationale des Habitations à Bon Marché
2B, rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg

BUREAU D'ETUDES



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

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg, le 26 mars 2025

Guy Entringer

.....
Directeur général
SNHBM

Martin Biehler

.....
Administrateur
TR-Engineering

Chiara Rossato


.....
Architecte Urbaniste
TR-Engineering

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 |
| Art. 3 Degré d'utilisation du sol | 7 |
| 2.1.1 Aménagement du domaine privé..... | 7 |
| Art. 4 Type et disposition des constructions | 7 |
| Art. 5 Implantation des constructions | 8 |
| Art. 6 Gabarit des constructions | 8 |
| Art. 7 Type et nombre d'unités..... | 8 |
| Art. 8 Logements abordables..... | 9 |
| Art. 9 Toitures | 10 |
| Art. 10 Saillies et avant-corps | 10 |
| Art. 11 Dépendances | 10 |
| Art. 12 Superstructures et infrastructures techniques..... | 11 |
| Art. 13 Esthétique, matériaux et couleurs | 12 |
| Art. 14 Espaces extérieurs privés..... | 12 |
| Art. 15 Habitabilité des logements | 13 |
| Art. 16 Stationnements privés pour véhicules motorisés..... | 14 |
| Art. 17 Stationnement pour deux-roues légers et poussettes | 15 |
| 2.1.2 Aménagement du domaine public..... | 16 |
| Art. 18 Types d'aménagement dans le domaine public..... | 16 |
| Art. 19 Aménagement des espaces de circulation..... | 16 |
| Art. 20 Aménagement des espaces verts publics | 16 |
| Art. 21 Remblais et déblais de terre | 16 |
| ANNEXE | 17 |

1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la SNHBM, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « In der Kabischt » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Hupperdange, 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

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titres II et III) du règlement sur les bâties, les voies publiques et les sites de la Commune de Clervaux, en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP, sont d'application.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « In der Kabischt » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **2ha 04a 02ca**.

Art. 2 Affections

Le plan d'aménagement particulier « In der Kabischt » est divisé en **31** lots, dont 30 lots exclusivement destinés à l'habitat et 1 lot au stationnement.

Art. 3 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes** et **surfaces de scellement du sol** admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

2.1.1 Aménagement du domaine privé

Art. 4 Type et disposition des constructions

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)

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

| Lot | Typologie | Disposition |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 4-7, 16-19 | Maison unifamiliale | Maisons jumelées |
| 1-3, 8-15, 21-24, 26-29 | Maison unifamiliale | Maisons groupées en bande |
| 20, 25, 30 | Maison plurifamiliale | Maisons isolées |
| 31 | Emplacement de stationnement | |

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 **0,50 m**.



Art. 5 Implantation des constructions

Les constructions hors-sol sont à planter à l'intérieur des limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

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

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

Art. 6 Gabarit des constructions

Niveaux hors-sol

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

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

Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à la corniche et au faîte, le cas échéant à l'acrotère, sont définies au niveau des prescriptions spécifiques par lot repris dans la partie graphique.

La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du niveau de référence indiqué en partie graphique. Les niveaux de référence seront fixés définitivement dans le projet d'exécution.

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

Art. 7 Type et nombre d'unités

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de **24** au maximum.

Le nombre d'unités de logement de type unifamilial est de **27** au maximum.



Art. 8 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre :

| Lot | SCB destinée exclusivement au logement | SCB minimale réservée aux logements abordables | Nombre minimal de logements abordables |
|--------------|--|--|--|
| 1 | 239 | m ² | - |
| 2 | 223 | m ² | - |
| 3 | 239 | m ² | - |
| 4 | 273 | m ² | - |
| 5 | 273 | m ² | - |
| 6 | 273 | m ² | - |
| 7 | 273 | m ² | - |
| 8 | 239 | m ² | - |
| 9 | 223 | m ² | - |
| 10 | 223 | m ² | - |
| 11 | 239 | m ² | - |
| 12 | 239 | m ² | - |
| 13 | 223 | m ² | - |
| 14 | 223 | m ² | - |
| 15 | 239 | m ² | - |
| 16 | 273 | m ² | - |
| 17 | 273 | m ² | - |
| 18 | 273 | m ² | - |
| 19 | 273 | m ² | - |
| 20 | 964 | m ² | - |
| 21 | 239 | m ² | - |
| 22 | 223 | m ² | - |
| 23 | 223 | m ² | - |
| 24 | 239 | m ² | - |
| 25 | 1927 | m ² | 1582 m ² |
| 26 | 239 | m ² | - |
| 27 | 223 | m ² | - |
| 28 | 223 | m ² | - |
| 29 | 239 | m ² | - |
| 30 | 1074 | m ² | - |
| 31 | - | m ² | - |
| Total | 10541 | m² | 1582 m² |
| | | | 9 u. |



Art. 9 Toitures

Types de toitures

Sont autorisées les toitures à deux versants et les toitures plates d'une pente maximale de 3%. Le type de toiture autorisé pour chaque lot est défini dans la partie graphique.

Les toitures plates doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée sur au moins 90% de leur surface non accessible.

Art. 10 Saillies et avant-corps

Les avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de **1,00 m**; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Les limites de construction définies ne peuvent pas être dépassées. Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de **1,50 m**.

Les balcons sont autorisés sous réserve de présenter une saillie maximale de **2,00 m** par rapport à la façade concernée. Ils peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

Pour les maisons plurifamiliales, les balcons ne sont pas autorisés sur la façade érigée du côté du domaine public.

Art. 11 Dépendances

Le séjour prolongé de personnes ainsi que les activités professionnelles sont interdits dans les dépendances.

Garages et carports

L'aménagement de garages et de carports se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

Leur hauteur hors-tout est limitée à **3,50 m**, mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

Abris de jardin

La construction d'un abri de jardin d'une surface maximale de 7,50 m² est admise dans le recul postérieur des maisons unifamiliales sous condition de respecter un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires. Pour les lots 4 à 7 et 16 à 19, la construction d'un abri de jardin accolé au carport est autorisée.

La hauteur hors-tout est limitée à **3,50 m**, mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

Autres dépendances

Les lots 20, 25 et 30 peuvent accueillir, à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, des dépendances dédiées au stockage, à l'entreposage des poubelles, au stationnement de deux roues légers et poussettes, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot indiquée en partie graphique.

La hauteur hors-tout est limitée à **3,50 m**, mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

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. 12 Superstructures et infrastructures techniques

Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être :

- implantées dans un espace de max. 1,00 m autour de la construction principale ou
- accolées à celle-ci.

Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, des cabanons d'ascenseur et des buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

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.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Sur le terrain même, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont interdits.

Poubelles

Pour les maisons unifamiliales en bande (lots 1 à 3, 8 à 15, 21 à 24 et 26 à 29) un abri poubelles par parcelle peut être aménagé dans le recul antérieur. Il est destiné à accueillir les poubelles respectivement des vélos.

Les abris poubelles sont soumis aux conditions suivantes :

- l'implantation est à faire parallèlement au chemin d'accès pour piétons ;
- en aucun cas, l'accès à l'abri peut se faire depuis le domaine public ;
- la profondeur maximale est de 1,40 m ;
- la largeur maximale est de 2,50 m ;
- la hauteur totale maximale est de 1,60 m.

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. Le local poubelles est à prévoir à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

Pour les maisons plurifamiliales, le local à poubelles doit avoir une surface de min. 2,00 m² par unité de logement.

Les vide-ordures sont interdits.



Art. 13 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits.

Façades

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

Sont interdits :

- le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants ;
- les briques et les pierres naturelles apparentes sur plus de 25 % de la surface cumulée des façades;
- les parachèvements en carrelage
- les pastiches ;
- les colonnes antiques et historisantes ;
- les statues et les cariatides ;
- les tours et les tourelles et
- les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Art. 14 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.

Les chemins d'accès sont à titre indicatif et peuvent être adaptés ou déplacés suivant le projet architectural, sous réserve que la surface de scellement maximale du sol, définie par lot dans le tableau en partie graphique, soit respectée.

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. Le choix des plantations est à faire parmi des essences adaptées aux conditions stationnelles.

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

Les espaces verts privés ne peuvent pas être couverts par du gazon synthétique.

Terrasses

La profondeur des terrasses ne peut pas excéder **3,00 m** de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales.

Dans le cas des maisons plurifamiliales, les terrasses sont autorisées dans les espaces vert privés à raison d'une superficie totale cumulée maximale de 45m² par construction.

En tous les cas, la surface de scellement maximale du sol, définie par lot dans le tableau en partie graphique, doit être respectée.



Remblais, déblais et soutènement

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.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager prioritairement sous la forme de talus dont la pente est de **45°** au maximum.

L'aménagement de murs de soutènement ou de consolidation du terrain, peut être autorisé à condition de respecter une hauteur de max 0,70 m par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs situés le long des limites parcellaires séparatives et de 1,50 m par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long d'une limite parcellaire.

Par dérogation à ce qui précède, des murs de soutènement ou de consolidation du terrain d'une hauteur supérieure à 0,70 m par rapport au niveau du terrain voisin respectivement 1,50 m par rapport au niveau du terrain concerné environnant peuvent être autorisés s'ils ne sont visibles que du terrain concerné et s'ils n'occasionnent aucune gêne pour le site ou le voisinage. Leur hauteur est alors limitée à max 2,50 m.

Servitudes

Des servitudes de passage sont prévues sur les lots 3, 10, 11, 14, 15 et 20. Elles garantissent l'accès au jardin arrière des maisons en bande des lots 2, 9, 10, 13, 14, respectivement l'accès pour l'entretien éventuel du bâtiment existant longeant la limite du lot 20.

Une servitude technique et de passage est prévue pour le lot 31 pour permettre l'installation et l'utilisation du réseau électrique e-mobility.

Art. 15 Habitabilité des logements

Débarras

Tout logement doit disposer d'un débarras d'une surface nette de min. 3,00 m² majorée d'une surface correspondant à 5 % de la surface habitable.

Buanderie

Pour les maisons plurifamiliales, dans le cas où la buanderie n'est pas intégrée au logement et prévue dans les plans de construction, une buanderie commune doit être prévue. Cette buanderie doit être située dans les parties communes et doit répondre aux conditions suivantes :

- Être équipée d'un éclairage artificiel et d'une ventilation naturelle ou mécanique ;
- être équipée d'un siphon de sol ;
- comporter au moins un raccordement aux conduites d'adduction d'eau et un raccordement au réseau existant de collecte des eaux usées par logement ;
- disposer d'un espace libre de min. 0,75 m sur 0,75 m pour un lave-linge et un sèche-linge et réservé par logement ;
- avoir une superficie de min. 8m² pour 4 logements, majorée de 1m² par logement supplémentaire.

Au cas où la buanderie est intégrée au logement, un espace libre de 0,75 m sur 0,75 m pour un lave-linge respectivement pour un sèche-linge est à prévoir. Cet espace pourra être intégrée dans le débarras, sous condition que la surface du débarras soit augmentée en conséquence.



Art. 16 Stationnements privés pour véhicules motorisés

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements privés pour véhicules motorisés :

- 2 emplacements par logement de type maison unifamiliale ;
- 1 emplacement par logement de type collectif d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m² ;
- 2 emplacements par logement de type collectif d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;
- 1 emplacement par logement abordable au sens de l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au pacte logement ;

En fonction de leur configuration, les emplacements de stationnement doivent présenter les dimensions suivantes :

| | |
|--|-------------|
| • emplacement à 90° standard | |
| largeur | min. 2,60 m |
| profondeur | min. 5,20 m |
| largeur libre | min. 2,50 m |
| • emplacement à 90° libre d'un seul côté (mur ou dispositif infranchissable) | |
| largeur | min. 2,80 m |
| profondeur | min. 5,20 m |
| largeur libre | min. 2,80 m |
| • Emplacement à 90° entre deux murs ou dispositifs infranchissables | |
| largeur | min. 3,00 m |
| profondeur | min. 5,20 m |
| largeur libre | min. 3,00 m |

Est considéré comme dispositif infranchissable notamment une clôture, une haie ou des plantations.

Pour les maisons plurifamiliales, min. 5% des emplacements de stationnement réglementaires doivent être adaptés aux personnes à mobilité.

Les emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent :

- soit avoir une largeur de min. 3,50 m ;
- soit avoir une largeur de min. 2,30 m avec un passage libre entre emplacements de min. 1,20 m ;
- être faciles d'accès ;
- avoir une pente inférieure à 3% ;
- comporter un marquage au sol et être signalés par un panneau à pictogramme.

Les emplacements de stationnement extérieurs, non couverts, doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

L'allée de desserte aux emplacements de stationnement extérieurs doit également être exécutée en matériaux perméables à l'eau.



Art. 17 Stationnement pour deux-roues légers et poussettes

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues légers et poussettes doit être aménagé. Les emplacements de stationnement obligatoires pour deux roues légers, peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction ou dans une dépendance.

Pour les maisons plurifamiliales est considérée comme suffisante une surface nette de 20,00 m² plus 2,00 m² par unité de logement.

Ces emplacements doivent réunir les conditions suivantes :

- être aménagés à proximité de l'entrée principale ou à côté du parking de la construction concernée;
- être couverts dans le cas des poussettes et de 50% de la surface nette des emplacements de stationnement pour deux-roues légers ;
- disposer d'un accès aisé depuis la voie publique ;
- être desservis par des allées ou couloirs d'une largeur libre de min. 1,20 m ;
- le cas échéant, disposer de portes d'entrées d'un passage libre de min. 1,00m ;
- être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat.



2.1.2 Aménagement du domaine public

Art. 18 Types d'aménagement dans le domaine public

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone.

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques, le cas échéant nécessaires, sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, poubelles, ...) sera défini en concertation avec le service technique de la commune de Clervaux.

Environ **26,14%**, soit **53a34ca**, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public. Ils sont destinés à la réalisation :

- des infrastructures de desserte,
- des emplacements de stationnement,
- des espaces verts publics : aire de rétention pour eaux pluviales, zones de verdure, alignement d'arbres et arbres isolés.

Art. 19 Aménagement des espaces de circulation

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doit faire l'objet d'un projet d'exécution élaboré en partenariat avec le service technique de la commune de Clervaux et fixé dans la convention à établir entre la commune et le maître d'ouvrage.

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des voies réservées à la mobilité douce sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le conseil communal.

Le traitement exact des surfaces des voies et places sera fixé lors du projet d'exécution.

L'installation d'éléments techniques (lampadaires, boitiers électriques, etc.) sur la voie publique doit garantir la zone sans obstacles nécessaire aux manœuvres éventuelles de véhicules de secours.

Art. 20 Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont réservés à l'enherbement et à la plantation.

N'y sont admis aucune construction ni installation, à l'exception d'infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (accotements de voirie, transformateur électrique, armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés, rétentions, aires de jeux).

La position des arbres projetés, telle que reprise dans la partie graphique, peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés.

Art. 21 Remblais et déblais de terre

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour les besoins du projet.



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. car-port

On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée principalement 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. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.



21. 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.

22. lot

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

23. maison en bande

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

24. maison jumelée

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

25. maison plurifamiliale

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

26. 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.

27. 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.

28. nombre d'étages

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

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. parcelle

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

33. 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.



34. 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.

35. 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, telle 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.

36. 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.

37. 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.

38. 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 15 cm 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.

39. 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.



40. 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.

41. 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.

42. voie desservante

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

43. voie publique

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