



Administration Communale de
Schiffflange

Plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Centre Ouest

Partie écrite

27.03.2017

Référence: /2642/10c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 07.07.2017
Le Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Dan KERSCH

modifications	Date	élaboration
responsable wity & wity s.a. uw <i>[Signature]</i>	vote du conseil communal	cg approbation ministérielle

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales	3
Titre II : Aménagement du domaine privé	3
Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelles* initiales et projetées	3
Art. 2 : Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations	4
Art. 3 : Degré détaillé d'utilisation du sol	4
Art. 4 : Reculs* des constructions*	4
Art. 5 : Type et disposition des constructions*	4
Art. 6 : La hauteur des constructions* destinées au séjour prolongé	5
Art. 7 : L'aménagement des toitures	6
Art. 8 : Les emplacements de stationnement	6
Art. 9 : Les surfaces restant libres	6
Art. 10 : Les aménagements extérieurs	6
Art. 11 : Les volumes à préserver ou à démolir	7
Art. 12 : Les restrictions esthétiques	7
Art. 13 : Tableau « Degré d'utilisation du sol »	7
Annexe I : Terminologie	

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» comprend :

- la présente partie écrite
- une partie graphique
- un tableau reprenant le degré d'utilisation du sol et l'affectation des parcelles

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» Centre Ouest situé dans une « zone mixte à caractère urbain » est conforme :

- au PAG de la Commune de Schiffflange dans la Modification du PAG Centre Ouest (quartier rue de la Gare / av. de la Libération/ ligne ferroviaire) - Novembre 2016
- à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- à tous les règlements Grand-Ducaux du 28 juillet 2011 afférents à la loi précitée

Les termes marqués par une étoile « * » sont définis en annexe.

Titre II : Aménagement du domaine privé

Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelles* initiales et projetées

La contenance des parcelles* du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP) Centre Ouest est indiquée dans le tableau « degré d'utilisation du sol ».

Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 12.746 m² et est constitué par des parcelles* cadastrales de la section A de Schiffflange à Schiffflange.

Le PAP se base sur le projet d'emprise n° 09214-05a du 04.12.2013 et le levé topographique n° 09214-01a du 18.01.2012 réalisés par GeoCAD géomètres officiels. Ces documents servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP, donc à la délimitation des parcelles* et au calcul de leurs contenances.

Les fonds sont partagés comme suit:

Domaine privé:

environ 12.746 m² = 100%

Domaine public:

0 m² = 0%

Une cessation de fonds n'est pas exigée.

Art. 2 : Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales* en bande*, en forme de maisons plurifamiliales*, et comme surfaces destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons ainsi qu'aux services publics et privés, et au commerce et au logement collectif.

Sur la parcelle* cadastrale 4031/11974 (58, 60 et 62 av. de la Libération), entre 50 et 200 m² de la surface construite brute* du rez-de-chaussée doivent avoir une autre affectation que le logement. Les restaurants et débits de boissons y sont interdits.

Les surfaces en rez-de-chaussée donnant à l'avenue de la Libération ou à la rue de la Gare ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules.

Art. 3 : Degré détaillé d'utilisation du sol

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les valeurs admissibles.

Sur la parcelle* cadastrale 4031/11974 (58, 60 et 62 av. de la Libération), au moins un tiers des logements* doit avoir une surface nette supérieure à 75 m².

Art. 4 : Reculs* des constructions*

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les valeurs admissibles.

Art. 5 : Type et disposition des constructions*

Les balcons*, escaliers de secours ou encorbellements peuvent dépasser les surfaces constructibles* sous condition de ne pas être situé au dessus du trottoir public, et sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites latérales et arrières de la parcelle.

En cas de mesures d'assainissement énergétique d'une construction* existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles* et les limites de la parcelle*.

Dépendances* (garage, abri de jardin, remise etc.) :

A part des garages ou car-ports*, les dépendances* ne sont admises que sur les parcelles* sur lesquelles se situe une construction* destinée au séjour prolongée. Ils peuvent être aménagées en dehors des limites des surfaces constructibles* indiquées dans la partie graphique. La toiture sera aménagée soit en terrasse soit en toiture verte à végétation extensive.

Autres annexes :

Peuvent être admises des constructions* annexes destinées à une activité professionnelle. Ils ne peuvent en aucun cas être destinées à l'habitat. Les prescriptions concernant la position, les dimensions et les reculs* sont les mêmes que celles pour les dépendances*.

Nonobstant leurs dimensions et reculs*, les dépendances* existantes peuvent être transformées en annexe destinée à une activité professionnelle sous condition que

- le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle* concernée n'est pas réduit ou
- le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle* est conforme aux prescriptions de l'article 8.

Constructions* souterraines :

L'aménagement de constructions* souterraines est admis en dessous de toutes les surfaces. Les constructions* en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 45 cm. L'ensemble des constructions* et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 1,0 m au maximum.

Art. 6 : La hauteur des constructions* destinées au séjour prolongé

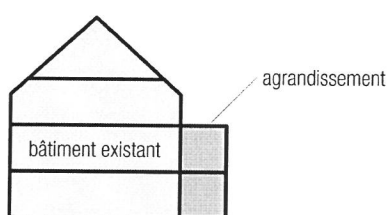
Les hauteurs indiqués dans le tableau « degré d'utilisation du sol » se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade. Le nombre d'étages* indiqué se réfère aux niveaux pleins*, aux étages dans les combles* (C) et aux étages en retrait* (R).

Nonobstant les valeurs indiquées dans le tableau, les constructions* existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres.

Art. 7 : L'aménagement des toitures

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les toitures admissibles.

Par dérogation au tableau précité, pour les constructions* 54, 56, 64, 66, 68 et 70, Av. de la Libération, les agrandissements des bâtiments existants au côté arrière peuvent être couvertes par une toiture plate, sous condition que la hauteur de l'agrandissement en question ne excède pas une hauteur de deux étages (voir coupe schématique ci-dessous).



Art. 8 : Les emplacements de stationnement

Les prescriptions de l'article 44 du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* (RBVS) de la Commune de Schiffflange (mouture du juin 2012) sont à appliquer.

Sauf exception autorisée par le bourgmestre les emplacements de stationnement sont aménagés sur le domaine d'application de ce PAP, en dehors des espaces de circulation.

Art. 9 : Les surfaces restant libres

Au maximum, 30 % de l'espace vert privé (voir partie graphique) peut être aménagé comme surface scellée*.

Pour le cas d'un garage souterrain, au maximum 70 % de l'espace vert privé (voir partie graphique) peut être aménagé comme surface scellée*. Nonobstant aux espaces verts privées indiquées dans la partie graphique, sur la parcelle* 3955/12043, une piste cyclable le long de la ligne ferroviaire peut être aménagée.

Art. 10 : Les aménagements extérieurs

Sur les parties des fonds 70-94, Av. de la Libération donnant au chemin de fer, un remblai ou déblai du terrain aménagé existant n'est pas admissible.

Art. 11 : Les volumes à préserver ou à démolir

Le Plan d'aménagement particulier « quartier existant » Centre Ouest comprend les immeubles et objets suivants inscrits au « Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire », état actualisé au 5 février 2013):

- Les immeubles sis 58/60, avenue de Libération, inscrits au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4031/9819. Arrêté ministériel du 8 septembre 2009.
- L'immeuble sis 64, avenue de Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/10001. Arrêté ministériel du 8 septembre 2009.
- L'immeuble sis 66, avenue de la Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/9880. Arrêté ministériel du 29 septembre 2009.
- L'immeuble sis 68, avenue de la Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/4931. Arrêté ministériel du 14 octobre 2009.
- L'immeuble sis 70, avenue de Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/10250. Arrêté ministériel du 8 septembre 2009

Art. 12 : Les restrictions esthétiques

Des portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures dans les façades ou toits doivent avoir un format rectangulaire. Des éléments triangulaires ou ronds comme des arcs ou toits / lucarnes bombés sont interdits.

Art. 13 : Tableau « Degré d'utilisation du sol »

en Annexe

Degré d'utilisation du sol

parcelle	adresse	contenance (source: ACT)	construction principale															unités de logement (max.)	affectation	
			recul			alignement avant	profondeur (max.)		nombre de niveaux (max.)		surfaces (max.)				hauteur (max.)		toiture		rez-de- chaussée	étages
			avant	arrière	latéraux		rez-de-chaussée	étages	hors sol	sous-sol	surface construite brute	surface d'emprise au sol	surface scellée	espace vert privé (min.)	corniche (m)	faîte (m)				
4028/6498	13, rue de la Gare	01a 18ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	252,1	88,5	114	13	301,8 / 10,9*	304,8 / 13,9*	t2	1	habitation ou autre**	habitation***
4028/6497	11, rue de la Gare	01a 20ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	262,2	91,2	116	13	301,8 / 10,8*	304,8 / 13,8*	t2	1	habitation ou autre**	habitation***
4028/6496	9, rue de la Gare	01a 23ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	260,4	91,3	118	17	301,8 / 10,7*	304,8 / 13,7*	t2	1	autre**	habitation***
4028/6495	7, rue de la Gare	01a 26ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	244,9	86	120	20	301,8 / 10,5*	304,8 / 13,5*	t2	1	habitation ou autre**	habitation***
4027/6550	5, rue de la Gare	01a 35ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	261	91,3	127	27	301,8 / 10,4*	304,8 / 13,4*	t2	1	autre**	habitation***
4027/6616	3, rue de la Gare	00a 68ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	libre	profondeur existante	III+1C	1	156,4	49,9	68	0	301,8 / 10,2	304,8 / 13,2	t2	1	habitation ou autre**	habitation***
4027/6617	1, rue de la Gare	01a 48ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	libre	profondeur existante	III+1C	1	357,5	105,71	148	0	302,3 / 10,0	305,3 / 13,0	tx	1	autre**	habitation***
4027/6492	50, av. de la Libération	01a 04ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	237,5	79,8	100	14	302,6 / 10,0	305,6 / 13,0	tx	1	autre**	habitation***
4027/6493	52, av. de la Libération	01a 00ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	profondeur existante	III+1C	1	228	76,6	98	7	302,7 / 10,0	305,7 / 13,0	tx	1	autre**	habitation***
4030/7119	54, av. de la Libération	03a 16ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	III+1C	1	315,8	87,7	262	181	302,9 / 10,0	306,9 / 14,0	tx	1	autre**	habitation***
4030/10172	56, av. de la Libération	01a 28ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	III+1C	1	299,5	83,2	120	26	303,1 / 10,0	307,1 / 14,0	tx	1	habitation ou autre**	habitation***
4031/11974	58, 60 et 62 av. de la Libération	14a 78ca	58,60: façade existante 62: voir partie graphique	libre	voir partie graphique	58,60: obligatoire 62: non-obligatoire	voir partie graphique	voir partie graphique	III+1C/1R	1	2250	650	1379	331	corniche / acrotère principal 303,7 / 10,5	faîte / acrotère retrait 307,2 / 14,0	tx, tp	20	habitation; autre**: 50 - 200 m²	habitation***
4034/10001	64, av. de la Libération	06a 75ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	II+1C	1	440,9	178,8	586	297	301,3 / 7,7*	305,1 / 11,5*	tx	1	habitation ou autre**	habitation***
4034/9880	66, av. de la Libération	03a 00ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	II+1C	1	191,4	77,5	263	122	301,7 / 7,9*	305,6 / 11,8*	tx	1	habitation ou autre**	habitation***
4034/4931	68, av. de la Libération	02a 10ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	II+1C	1	198,3	80,3	185	84	301,7 / 7,8*	305,6 / 11,7*	tx	1	habitation ou autre**	habitation***
4034/10250	70, av. de la Libération	05a 13ca	façade existante	libre	0 m	obligatoire	14 m	14 m	II+1C	1	403,2	155,1	474	130	301,8 / 7,7*	306,9 / 12,8*	tx	3	habitation ou autre**	habitation***
4038/10252	72-80, av. de la Libération	19a 39ca	façade existante	libre	0 m	non obligatoire	14 m	14 m	IV+1R	1	2566,6	566,6	1560	1265	acrot. principal 306,9 / 12,3	acrotère retrait 310,9 / 16,3	tp	26	autre**	habitation***
4039/11234	82, av. de la Libération	02a 23ca	façade existante	libre	0 m	non obligatoire	14 m	14 m	IV+1R	1	619,2	135,8	206	57	acrot. principal 306,9 / 11,8	acrotère retrait 310,9 / 15,8	tp	3	autre**	habitation***
4042/11094 + 4042/11095	84-88, av. de la Libération	00a 03ca + 07a 87ca	façade existante	libre	0 m	non obligatoire	14 m	14 m	IV+1R	1	1673,9	365,7	665	418	acrot. principal 306,9 / 11,4	acrotère retrait 310,9 / 18,7	tp	16	habitation ou autre**	habitation***
4042/11091	90-94, av. de la Libération	12a 45ca	façade existante	6 m	0 m	non obligatoire	14 m	14 m	IV+1R	1	2510,9	554,4	1061	613	acrot. principal 306,9 / 10,8	acrotère retrait 310,9 / 18,1	tp	18	habitation ou autre**	habitation***
4028/9814	/	00a 24ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	24	0	/	/	/	/	garage	/
4028/9815	/	00a 22ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	22	0	/	/	/	/	garage	/
4028/9816	/	00a 21ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	21	0	/	/	/	/	garage	/
4028/9817	/	00a 20ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	20	0	/	/	/	/	garage	/
4028/9818	/	00a 34ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	34	0	/	/	/	/	garage	/
4030/10171	/	01a 42ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	108	114	/	/	/	/	garage	/
4034/9955	/	00a 63ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	63	0	/	/	/	/	garage	/
3955/12043	/	2ha 04a 67ca (dont 32a 20ca dans le PAP)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2932	961	/	/	/	/	n. aedificandi	/
3955/11334	/	00a 17ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	12	17	/	/	/	/	n. aedificandi	/
3955/11335	/	00a 22ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	15	22	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4031/11973	/	00a 55ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	55	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4034/10002	/	00a 19ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	19	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4034/10251	/	00a 23ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	23	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4038/10253	/	01a 24ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	124	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4040/11093	/	00a 08ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	8	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4040/11096	/	00a 44ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	44	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4040/11097	/	00a 44ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	44	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/
4042/11092	/	00a 26ca	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	26	0	/	/	/	/	n. aedificandi	/

* valeur fixe (= valeur ne pouvant pas être dépassé ni vers le haut ni vers le bas)

** autre: affectation non-résidentielle (établissements à caractère économique et socioculturel ainsi que services publics et privés, commerce)

*** dans le premier étage au dessus du rez-de-chaussée, des affectations non-résidentielles sans surface de vente peuvent être autorisées

Annexe: Terminologie

Les définitions des termes suivantes sont extraites du:

- Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et du
- Règlement grand-ducal du 28 juillet 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

Définitions:

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

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

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

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

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

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

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

Clôture On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),

- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

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.

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 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.

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

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

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

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.

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

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

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

Hauteur à l'acrotère On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuelle-

ment 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, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombre de niveaux On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

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

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

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

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

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

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

Surface 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.

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

Surface non aménageable Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les cri-

tères 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.

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

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.

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

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

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