



1 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

a) La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « In der Oicht », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

b) Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Reisdorf sont applicables.

Art. 2 Affectation

a) Le PAP prévoit la réalisation de 18 lots destinés à la construction d'une maison d'habitation de type unifamilial. Sont également admises les activités de professions libérales sur une surface maximale de 50,00 m². Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis.

b) Le nombre maximal d'unités de logements par lot est indiqué dans la partie graphique.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces à céder au domaine public communal	surface	%
Surface totale du PAP NQ (terrain à bâtir brut)	1,13 ha	100,00%
Terrain à bâtir net	0,72 ha	64,03%
Surfaces à céder au domaine public communal	0,41 ha	35,97%

Art. 4 Implantation des constructions

a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

b) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique.

c) L'implantation des dépendances est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et selon les dispositions de l'Art. 9.

Art. 5 Hauteur et nombres de niveaux des constructions principales

a) Le nombre maximal de niveaux hors-sol des constructions principales est indiqué sur la partie graphique. Des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagés dans les combles et les étages en retrait.

b) Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies dans le tableau suivant par lot et par type de toiture, tel qu'indiquée sur la partie graphique :

Lot	type(s) de toiture(s)	type de toiture « t2 / t2* »			type de toiture « tp »	
		hc ₁	hc ₂	hf	ha	hf
1	t2 / tp	7,0 m	7,0 m	10,5 m	6,5 m	-
2						
3						
4	t2	7,0 m	-	11 m	-	-
5	t2* / tp	8,8 m	9,3 m	10,8 m	7,5 m	-
6						
7	t2*	4,5 m	5,0 m	6,5 m	-	-
8	t2* / tp	4,5 m	5,0 m	6,5 m	3,2 m	-
9	t2* / tp	8,0 m	8,5 m	10,0 m	6,7 m	-
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17	tp	-	-	-	7,0 m	10,5 m
18						

c) Les hauteurs des constructions principales sont à mesurer par rapport au point de référence, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

Les hauteurs hc₁ et hc₂ sont à mesurer conformément à la coupe-type pour les toitures de type « t2* » reprise dans l'Art. 6.3.

Art. 6 Toitures des constructions principales

6.1 Toitures plates « tp »

- a) Les toitures des constructions principales de type « tp », tel qu'indiqué sur la partie graphique, doivent avoir une toiture plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5°.
- b) Les toitures plates avec une surface supérieure à 30 m² doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.
- c) Les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

6.2 Toitures à deux versants « t2 »

- a) Les toitures des constructions principales de type « t2 », tel qu'indiqué sur la partie graphique, doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 40 degrés. La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

- b) La couverture des toitures est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé. Des matériaux non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre, sont admis.
- c) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture du volume principal – tel qu'indiqué dans la partie graphique – en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique.

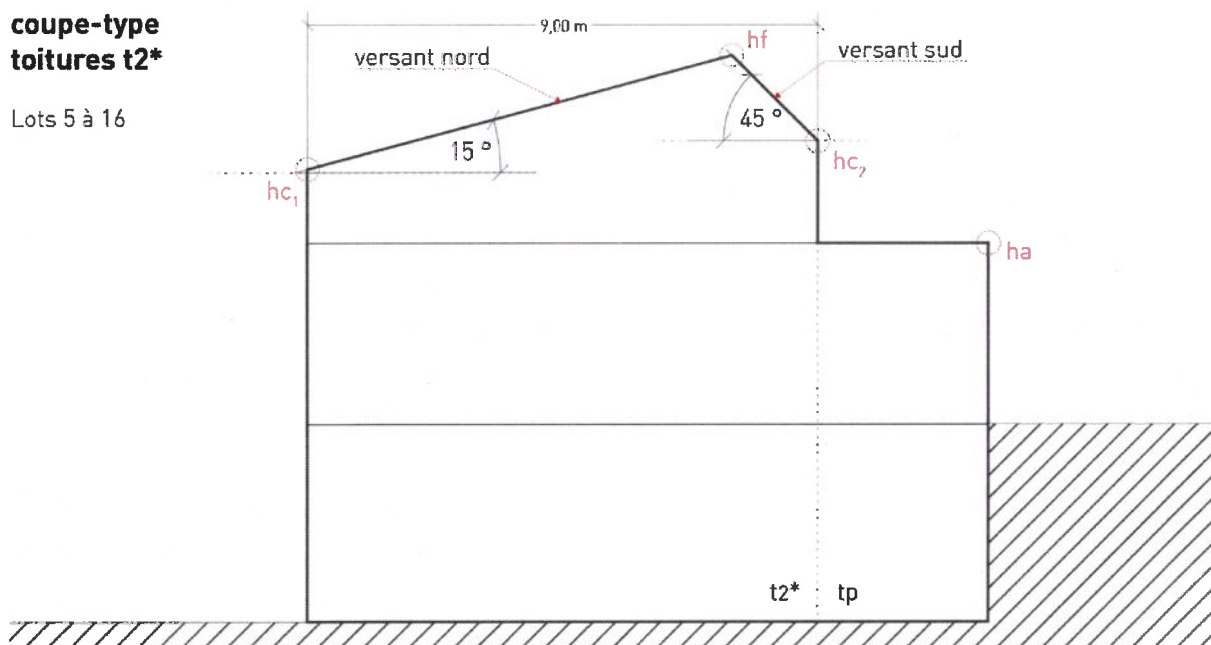
Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte. Les lucarnes ne peuvent en aucun cas dépasser la profondeur maximale du volume principal.

6.3 Toitures à deux versants « t2* »

- a) Les toitures des constructions principales de type « t2* », tel qu'indiqué sur la partie graphique, sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - » les toitures doivent obligatoirement avoir deux versants, les toitures de type « papillon » sont interdites ;
 - » le versant nord de la toiture a une pente de 15° ;
 - » le versant sud de la toiture a une pente de 45° ;
 - » la saillie à la corniche est de 0,20 mètre au maximum.

coupe-type toitures t2*

Lots 5 à 16



b) Le versant nord de la toiture doit être végétalisé.

Le versant sud de la toiture est réalisé en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé. Des matériaux non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre, sont admis.

c) Les lucarnes et constructions similaires sont interdites. Seules sont autorisées les fenêtres rampantes (type « Velux »). Celles-ci sont à implanter avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte.

d) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont uniquement admis sur le versant sud de la toiture et doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Les panneaux solaires peuvent remplacer le revêtement de la toiture.

e) Une marge de tolérance de 10% peut être appliquée par rapport aux prescriptions de l'article 6.3 pour des raisons de faisabilité technique ou de meilleure qualité architecturale.

Art. 7 Façades

a) Pour toutes les façades, seules sont admises les teintes s'étendant du blanc cassé au brun en passant par l'ocre rouge ou l'ocre jaune. D'autres couleurs de nuances pastel sont admises.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

b) Les ouvertures des fenêtres en façade principale sont à dominance verticale.

c) Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits.

Art. 8 Emplacements de stationnement

- a) Deux emplacements de stationnement sur fonds privés sont à considérer comme minimum pour chaque maison unifamiliale.
- b) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit en dehors des espaces visés par le présent article.
- c) L'aménagement d'emplacements de stationnement est admis :
- » sous forme de car-port ou d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique ;
 - » à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé – au rez-de-chaussée des constructions principales,
 - » sous forme d'emplacement à ciel ouvert à l'intérieur d'un espace extérieur pouvant être scellé dans le recul avant des constructions principales.
- d) Des emplacements de stationnement publics sont à aménager sur les surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique. Ils sont à exécuter en utilisant des revêtements de sol perméables, tel que pavé drainant ou similaire. Ces emplacements peuvent être équipés de bornes de recharge pour voitures électriques.

Art. 9 Dépendances

- a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique.

Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- » le bardage de la construction est en bois ;
- » la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- » la toiture est à végétaliser.

La hauteur maximale est à mesurer par rapport au point de référence, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

- b) Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est autorisé en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale sous réserve de l'observation des conditions suivantes :

- » les reculs par rapport aux limites de propriété sont d'au moins 2,00 mètres ; un abri de jardin peut être accolé à un abri de jardin sur la propriété voisine ;
- » la hauteur maximale hors tout est de 3,00 mètres (à mesurer à partir du niveau du terrain naturel) ;
- » la surface d'emprise au sol est de 16,00 m² au maximum ;
- » tout changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitations ou d'activités professionnelles est interdit.

Art. 10 Aménagement extérieur des propriétés privées

a) Le recul avant des constructions est à aménager en pavé perméable ou matériaux similaires et / ou en tant que pelouse. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires ainsi que tout autre aménagement ou construction qui n'est pas expressément admise par la présente partie écrite.

À l'intérieur du recul avant, la délimitation de la limite de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

Une dérogation peut être accordée pour les parcelles situées aux abords de la Route de la Sûre, afin d'assurer la conformité des aménagements projetés aux conditions d'une autorisation dans le cadre de la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

b) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, doivent être aménagés en espace vert privé et peuvent recevoir des plantations. Le scellement du sol est à limiter au strict minimum.

c) Une terrasse peut être aménagée à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé – tel qu'indiqué dans la partie graphique – et dans la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Art. 11 Travaux de déblai et remblai

a) Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies dans la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Pour les surfaces indiquées en tant que rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales dans la partie graphique, la marge de tolérance est fonction de la faisabilité technique des ouvrages.

b) Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé.

Un remblai ou déblai peut être aménagé de part et d'autre d'une limite de parcelle – dans ce cas aucun recul par rapport à la limite de la parcelle n'est à observer.

Art. 12 Clôtures et murs de soutènement

a) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par un mur et / ou une clôture. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre. La hauteur totale des clôtures, mur inclus, est limitée à 1,20 mètre.

b) Les murs de soutènement indiqués en tant que « muret projeté » sur la partie graphique ont une hauteur maximale de 2,00 mètres. Une dérogation peut être accordée pour un « muret projeté » indiqué en tant que « terrains cédés au domaine public communal », afin d'assurer la faisabilité technique des infrastructures à aménager dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

c) Au-delà des murs de soutènements visés par le point b), un ou plusieurs murs de soutènement sont autorisés :

- » la hauteur maximale est de 1,50 mètre ;
- » entre deux murs de soutènement, une distance d'au moins 2,00 mètres est à respecter ;
- » un mur de soutènement a un recul par rapport à la limite de la parcelle supérieur ou égal à sa hauteur, à l'exception des murs d'une hauteur inférieure à 0,50 mètre qui peuvent être aménagés sans recul ;
- » un mur de soutènement peut être aménagé de part et d'autre d'une limite de parcelle – dans ce cas aucun recul par rapport à la limite de la parcelle n'est à observer.

La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

d) L'aspect extérieur des murs de soutènement est exécuté en pierres naturelles de teinte Grès de Luxembourg ou similaire. Les murs secs et les gabions sont admis.

e) Les hauteurs maximales définies dans le présent article sont à mesurer par rapport au terrain remodelé suivant les indications du point a) du présent article

Art. 13 Aménagement de l'espace public

a) La construction d'un poste de transformation et d'un abribus sont admis à l'intérieur de l'espace vert public longeant la Route de la Sûre. La hauteur totale ne peut excéder 3,50 mètres.

b) L'espace indiqué en tant qu'aire de jeux sur la partie graphique est à aménager en tant qu'aire de jeux publique suivant les principes d'un aménagement écologique. Le scellement du sol est à limiter au strict nécessaire.

Le projet d'exécution du présent PAP doit détailler l'aménagement de l'aire de jeux, y inclus le mobilier urbain et les équipements de jeux à prévoir.

La plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

Art. 14 Plantations

La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. Le choix des arbres doit être fait parmi les essences indigènes et / ou adaptées aux conditions stationnelles. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

Art. 15 Servitudes de type urbanistique

La surface indiquée en tant que servitude de type urbanistique sur la partie graphique est destinée à accueillir une placette publique. L'aménagement de cette placette est à détailler dans le cadre du projet d'exécution et doit prendre en compte des revêtements de sol ainsi qu'un mobilier urbain adéquat.

La partie de la servitude de type urbanistique indiquée sur le recul avant des maisons d'habitation vise à garantir une transition harmonieuse entre le domaine public et privé. Le revêtement de sol de ces surfaces est à exécuter en utilisant le même type et la même teinte de matériaux de l'espace public adjacent ou en tant qu'espace végétalisé. Par dérogation au point a) de l'Art. 10, ces surfaces doivent avoir un caractère ouvert sur le domaine public.

1.1 Annexe - Terminologie

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

Elles sont issues du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie).

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- 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 pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

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

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

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 de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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, 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.

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 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.

Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

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.

Voie publique

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