

A.2 Partie écrite

Table des matières

1. GENERALITES	9
1.1. Portée	9
1.2. Régimes de propriété	9
1.3. Référence aux termes du PAG	9
1.4. Fond de plan	9
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	
2.1. Délimitation des lots	9
2.2. Mode d'utilisation du sol	10
2.3. Degré d'utilisation du sol	10
2.4. Affectations	10
2.5. Prescriptions dimensionnelles	10
2.5.1. Recul sur les alignements de rue	10
2.5.2. Reculs des constructions et distances	10
2.5.3. La hauteur des constructions	10
2.5.4. Implantation des constructions	10
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	13
3.1. Fonds à céder à la commune	13
3.2. Aménagement détaillé	13
3.3. Evacuation des eaux pluviales et usées, bassin de rétention	13

Référence: 16728/26 C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 07.03.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

appartient à l'approbation
du conseil communal
du 10 décembre 2012
référence n° 82a/2006/2



1. Généralités

Le projet d'aménagement particulier 'Les Brasseries de Neudorf' est d'initiative privée et a comme objet de revitaliser le site des anciennes brasseries Funck à Neudorf. Pour tout ce qui n'est pas régi expressément par le PAP 'Brasseries de Neudorf', les dispositions du PAG de la Commune de Luxembourg sont d'application.

1.1 Portée

Le PAP 'Brasseries de Neudorf' couvre une partie de 67 ares de la parcelle 121/5026 section ED de Neudorf de la commune de Luxembourg, située au croisement de la rue du Kiem qui descend du plateau du Kirchberg ainsi que de la rue de Neudorf. Le terrain des Brasseries est bordé au sud par une zone verte, constituée d'une falaise, recouvert d'une forêt. A l'ouest, le projet est jouté par une zone d'habitation 2. Au nord au-delà de la rue de Neudorf ainsi qu'à l'est du terrain, le terrain est entouré d'une zone d'habitation 3.

Etant donné que la surface cédée gratuitement à la Ville est inférieure à 25% de la surface totale du PAP, HF Immobilier s'est engagé, pour compenser la surface manquante, de céder certaines parties de terrain faisant partie de la zone verte située au sud du PAP Brasseries de Neudorf, à également à proximité du quartier de Cents. Ces terrains, partie des n° cadastraux 103/2701, 637/4220 et 121/5027, comprennent une superficie totale d'environ 59,6 ares; ils sont plus précisément identifiés au plan de repérage (fourni dans la partie C8).

1.2 Références aux termes du PAG

Le terrain des Brasseries couvert par le PAP 'Les Brasseries de Neudorf' est classé suivant le PAG en vigueur de la Ville de Luxembourg en « zone d'aménagement » et plus précisément en « ensemble de terrains à couvrir par des projets de rénovation urbaine – zone d'habitation 3 à 6, avec un CMU de 2,0 ». A l'ouest, une partie du terrain est classée comme « terrains à l'étude – quartiers à réaménager ».

1.3 Fond de plan

Sert comme fond de plan le levé topographique géo-référencié plan n°T112166-T01 de TR-Engineering en date du 12.12.2011. Ont également été considérés:

- le mesurage cadastral n°3116 du 1^{er} septembre 2008 de la Commune de Luxembourg ;
- l'autorisation de morcellement du 25 novembre 2008 n° N84 référence n°82B/21/2008 ;
- l'extrait du plan cadastral numérisé PCN Section ED/NEUDORF (2009) ;
- le plan des Ponts & Chaussées intitulé BRF_PONTS&CHAUSSEES-NEUDORF, joint en annexe.

La partie graphique du PAP 'Brasseries de Neudorf' exprime également la délimitation et la contenance du lot projeté.

2.0 Réglementation pour le domaine privé

2.1 Délimitation du lot

Le PAP Brasseries de Neudorf prévoit la création d'un seul lot d'une surface de 65,94 ares. Il s'agira d'une copropriété composée de 6 volumétries, trois volumes existants, dénommés volume 2, 3, 4 et quatre nouveaux volumes dénommés 1, 5 et 6 et 7. Ces volumes reposent sur deux niveaux souterrains communs dont le premier niveau sous-sol est dédié à un parking souterrain. Les positions et limites, géographiques ou topographiques, du PAP 'Brasseries de Neudorf' sont détaillées dans la partie graphique.

2.2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol entend répondre à la définition des zones d'habitation 3 à 6 et à celle d'un ensemble de terrains à couvrir par un projet de rénovation urbaine ainsi que d'un quartier à réaménager.

2.3 Degré d'utilisation du sol

Coefficient maximum d'utilisation du sol.

Le cmu est défini par le PAG est de 2.

2.4 Affectations

Les volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 abritent dans les étages des surfaces essentiellement dédiées au logement collectif. Les rez-de-chaussée des bâtiments 1, 2, 3 et 4 sont destinés à du commerce de proximité (y compris établissements horeca). Une partie de ces surfaces pourraient éventuellement être affectées à des petites surfaces de bureaux n'excédant pas $\pm 200\text{m}^2$ avec un maximum de 25% des surfaces de commerce, ceci dans un but de mixité. Les rez-de-chaussée des volumes 5, 6 et 7 sont réservés au logement collectif. Une surface maximale de 400m^2 de la partie des rez-de-chaussée donnant sur rue des volumes 5 et 6 pourrait éventuellement être affectée à des petites surfaces de bureaux n'excédant pas $\pm 100\text{m}^2$.

Un maximum de 20% des logements peuvent être affectés à des studios et au moins 50% des logements doivent avoir deux chambres ou plus.

2.5 Prescriptions dimensionnelles

- 2.5.1 *Recul sur les alignements de rue*

Pour les volumes 5 et 6, une dérogation s'impose suivant article A.0.2.b) au principe retenu par l'article A.0.2.a) du PAG, premier alinéa, pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, volumes 2, 3, 4. Le projet respecte les nouveaux alignements de voirie et trottoirs projetés par les Ponts & Chaussées.

- 2.5.2 *Reculs des constructions et distances*

Les reculs et distances entre les différents volumes sont renseignés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier 'Brasseries de Neudorf'.

- 2.5.3 *La hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit et du plan de la façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie. Le nombre des niveaux pleins, et des étages en retrait admis sont indiqués dans la partie graphique par un chiffre.

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et demi. En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres vingt.

En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

- 2.5.4 *Implantation des constructions*

- **Type et dispositions des constructions**

Les constructions sont à implanter conformément aux indications de la partie graphique définissant les limites maximales d'emprise au sol, les alignements obligatoires et les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions hors-sol. Les aires constructibles sont dimensionnées de manière à conserver une flexibilité dans l'implantation des blocs construits.

- **Alignements obligatoires**

La partie graphique définit l'alignement obligatoire des façades sur des segments indiqués par des lignes discontinues épaisses rouges. 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.

Les étages en retrait ne sont assujettis à aucune contrainte d'alignement.

- **Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines**

L'étendue maximale des constructions souterraines est définie dans la partie graphique par une ligne khaki continue intitulée : Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Les parties de ces constructions qui ne sont pas recouvertes de constructions hors sol, seront prévues avec des toitures vertes, respectivement des jardins ou des terrasses.

- **Nombre d'étages pleins**

Le nombre d'étages de niveaux pleins est renseigné dans la partie graphique pour chaque volume constructible ou surhaussé comme les volumes 2, 3, 4. Le nombre indiqué exprime le maximum de niveaux pleins réalisables.

- **Etages en retrait**

En dérogation à l'article A.0.4 b) du PAG de la Ville de Luxembourg:

- L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas vingt-cinq degrés, doit présenter un retrait sur au moins une des façades. La surface maximale de l'étage en retrait est déterminée par un calcul théorique, en situant l'étage en retrait à l'intérieur d'un gabarit de 45° établi à partir du bord supérieur de la façade (cf. article A.0.4a) de la partie écrite du PAG) Pour des raisons urbanistiques, l'étage en retrait longeant, de façon ininterrompue et à l'aplomb, la ou les façades donnant sur rue, sur une longueur supérieure à 2/3 de ces façades, doit être muni d'un retrait se situant à l'intérieur de ce gabarit de quarante-cinq degrés.
- L'implantation définitive des étages en retrait sera définie lors de l'introduction du permis de bâtir. La partie graphique du PAP 'Brasseries de Neudorf' renseigne les aires constructibles et le nombre des étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein.
- **Niveaux de rez-de-chaussée**

Le niveau rez-de-chaussée constitue le niveau d'entrée principal des volumes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7. Il est mesuré entre le milieu de la façade principale de chaque volume identifiée par l'opposition 'fp' dans la partie graphique du PAP 'Brasseries de Neudorf' et à l'axe de la voirie ou place desservante. Le niveau rez-de-chaussée ne pourra excéder 1.50 m par rapport à l'axe de la voirie, la place desservante ou le chemin d'accès.

Pour les volumes 2, 3, 4, c'est à dire les immeubles existants, cette règle n'est pas d'application étant donné que le niveau rez-de-chaussée existe.

- **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, mesuré au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

- **Saillies sur les alignements de façades**

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 1 mètre. Les avant-corps sont déterminés par le règlement de bâtisses de la Ville de Luxembourg art.11.4.

- **Les balcons**

En dérogation à l'article 11.3 qui stipule :

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble; leur saillie ne pourra pas dépasser 1,5 mètre; sauf convention entre propriétaires voisins, ils devront respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales.

En dérogation au PAG en vigueur, le présent PAP ne fixe pas de maxima de surfaces de balcons. Celles-ci seront définies de telle manière à offrir le maximum de qualité de vie aux habitants. Les balcons ne sont

autorisés uniquement sur les façades qui ne sont pas à front de rue, notamment pour les façades du côté falaise et les façades donnant sur la place publique. Elles pourront dépasser de 1.50 m les limites maximales de construction. Lorsque deux balcons sont contigus et qu'ils desservent deux logements distincts, ils sont obligatoirement séparés par une paroi adaptée protégeant la vue.

- Les constructions légères

A l'arrière des bâtiments 2, 3 et 4 des constructions légères en métal/bois peuvent être réalisées pour l'aménagement de passerelles/escaliers pour accéder aux caves existantes dans la falaise.

- Nombre d'emplacements

L'article 17 du règlement sur les bâtisses détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules suivant les affectations prévues. Doivent être fournis :

- un emplacement par logement soit 110 emplacements maximum
- un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants soit 21 emplacements.
- un emplacement par tranche de 125 m² de la surface exploitable pour les bureaux.

Le projet renseigne actuellement sur un nombre maximum de 131 places.

Ce chiffre peut varier en fonction des affectations et nombre de logements définitifs.

Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite est à aménager

- Forme et aspect toitures

Les toitures sont des toitures plates végétalisées. L'aménagement de toitures terrasses et d'infrastructures techniques exceptionnelles nécessaires au bon fonctionnement de la construction dispensent de la végétalisation de toiture. Des équipements techniques tels qu'appareils de ventilation, cages d'ascenseurs etc., doivent être déportés suivant un angle de 45° par rapport à toutes les façades et avoir une hauteur maximale de 1.50m. Certaines parties des toitures plates pourront faire l'objet d'un aménagement privatif (toitures terrasses) permettant une meilleure qualité à certain logement. Cette possibilité sera étudiée voire développée dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

- Accès carrossables

Un triangle noir repris accès carrossable, dans la partie graphique indique l'axe d'une bande dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagée. Un accès carrossable, via une rampe, est prévu pour accéder aux parkings souterrains. La place ne sera pas carrossable sauf pour l'entretien des bâtiments ou l'organisation de fêtes, manifestations, kermesses organisées par la Ville de Luxembourg. Un accès carrossable est prévu à droite de la rampe d'accès pour livraisons ou service d'hygiène.

L'accès carrossable pourra être aménagé alternativement devant le volume 7 dans la bande indiquée dans la partie graphique comme « accès parking sous-sol alternatif ».

- Constructions et éléments à préserver

Les éléments, constructions à préserver sont renseignées dans la partie graphique. Il s'agit en effet de trois volumes existants repris par les chiffres 2, 3, 4.

- Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont situés du côté sud entre la falaise et les volumes. Ces espaces verts sont situés partiellement en toiture du parking souterrain. Les espaces verts privés sous forme de couverture végétale sur construction souterraine, sont majoritairement prévu sur la dalle couvrant le parking souterrain. cf. C. Documents supplémentaires / C.5 Bilan des Biotopes

- Dans le cadre des travaux d'aménagement de la falaise, le recours à la gunite est interdit.

- Espaces fonctionnels

Chaque logement doit disposer d'une cave et d'une buanderie intégrée dans le logement. Un local à vélo et des locaux à poussettes sont à prévoir à l'intérieur des bâtiments, ceci entre autre pour améliorer la sédentarité des habitants.

3. Définition du domaine public

3.1 Fonds à céder à la commune

Les Fonds à céder à la commune sont repris dans la partie graphique. Il s'agit d'une partie le long de la rue de Neudorf devant le volume 6, d'une superficie de 96m² ainsi que d'une partie devant la place de 90m², permettant dans le futur la réalisation d'un trottoir plus large ainsi que d'une partie donnant lieu à une place centrale autour de laquelle sont prévus des immeubles, d'une superficie de 875m². Cette place sera publique et destinée à la vie du quartier. Elle servira également d'espace de récréation et d'espace de jeux pourvu d'un aménagement vert. L'entretien se fera par les services de la Ville de Luxembourg. La place, est bordée au nord par la rue de Neudorf.

Ces surfaces cédées correspondent à environ 15% de la surface brute du PAP 'Brasseries de Neudorf'.

Par ailleurs, pour compenser les 10% de cession manquante, HF Immobilier cèdera également à la Ville de Luxembourg des parties de parcelles d'une superficie totale d'environ 59 ares 60 centiares.

3.2 Aménagement détaillé

L'aménagement de la place sera de facture essentiellement minérale. Un revêtement clair devra être prévu pour maintenir un maximum de luminosité. Un bassin de rétention des eaux de pluie animera cette place. Vu que la place repose sur de la terre pleine, la plantation d'arbres sera retenue. Le traitement précis des trottoirs, fossés ouverts, des plantations, de l'éclairage public et autres aménagements urbains nécessaires doit être intégré dans un concept précisant le PAP Brasseries de Neudorf. Ce concept sera ancré dans le projet d'exécution du PAP.

La Ville devra également indiquer les espaces qui devront rester libres de tout obstacle pour, par exemple l'implantation d'un marché, de tentes, etc. L'aménagement précis sera étudié en concertation avec la Ville de Luxembourg. Les arbres auront la fonction de marquer une séquence. Ces arbres sont d'envergure et indigènes.

Une surface au minimum de 100m² de la place publique devra être réservée à l'aménagement d'espaces de verdure (en cas d'aménagement vert, le bassin de rétention à ciel ouvert pourra être prise compte pour cette surface).

3.3 Évacuation des eaux pluviales et usées, bassin de rétention

cf. C. Documents supplémentaires / C.6 Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau / Concept d'Assainissement

Terminologie

(conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »)

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.

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).

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, exprimé en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

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.

Hauteur à l'acrotère

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

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.

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.

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.

Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol [CMU]

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

B. 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.

C. Coefficient de scellement du sol [CS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. 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 calculs 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.

J. 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.

K. 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%.

L. 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.