WW+ ARCHITECTURE PROCESS DESIGN URBAN DESIGN

PAP NQ 36
« RIBESCHPONTERGRIECHT »

PARTIE ÉCRITE

Ville de Dudelange

Septembre 2024

N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :	

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : Lionstone South Sàrl		
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

Lionstone South Sàrl.
101, route de Diekirch
L – 7220 Helmsange
T: +352 26 33 03 30
M: team@lionstone.lu

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T : +352 26 17 76
M : info@wwplus.eu

En collaboration avec :

Schroeder et Associés S.A
Ingénieurs-Conseils
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer
T: +352 44 31 31 - 1
M: contact@schroeder.lu

SOMMAIRE

A. BASES JURIDIQUES 5

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES 6

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS 7

C.1 Définition de la mixité des fonctions 7

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE 8

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés 8

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles 9

D.3 Hauteurs des constructions 9

D.4 Type, disposition et nombre de constructions 10

D.5 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol 10

D.6 Formes, pentes et orientations des toitures 11

D.7 Saillies 11

D.8 Clôtures et murs de soutènement 11

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances 11

D.10 Emplacements de stationnement 12

D.11 Constructions et éléments naturels à conserver 12

D.12 Servitudes 12

D.13 Logements abordables 13

D.14 Superstructures et installations techniques 14

D.15 Couleurs matériaux 14

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION 15

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal 15

E.2 Espaces verts publics 15

E.3 Voies de circulation 15

E.4 Aménagement des espaces publics 16

E.5 Emplacements de stationnement public 16

E.6 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention 16

E.7 Modelage du terrain 16

F. TERMINOLOGIE 17

A. BASES JURIDIQUES

La partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier » (PAP NQ) élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au 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 » ;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG), ayant reçu l'approbation ministérielle le 22 juillet 2022 (réf.60C/026/2020).

Le plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » : PAP NQ 36 « Ribeschpontergriecht » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.

Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans la partie graphique et / ou écrite du plan d'aménagement particulier (PAP), les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant aux zones identiques du PAG sont d'application.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant soit à la Ville de Dudelange, soit à des propriétaires privés.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Dudelange, section A de Budersberg.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 02ha02a65ca se base sur le plan de surface n°14737-02(d).

Pour les lots 24a et 24b, l'autorisation de bâtir ne peut être accordée que suite à la fusion des deux lots.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est entièrement dédié au logement, à l'exception du lot 11 dans lequel un maximum de 35,81% de la surface construite brute peut être dédié à d'autres fonctions. Y sont admis : une ou plusieurs activités de type équipement de service public (crèche par exemple), service administratif ou professionnel en rez-de-chaussée et au premier étage.

Dans une maison unifamiliale, une personne exerçant sa profession est autorisée à installer son local professionnel à l'intérieur de sa résidence principale, sous condition que la surface du local professionnel se limite à un seul niveau de la maison unifamiliale.
De manière générale, y sont interdits les affectations et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

+ Surface pouvant être scellée

A l'intérieur des surfaces pouvant être scellées l'usage de matériaux perméables est à privilégier.
Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

+ Espace extérieur pouvant être scellé

Ces surfaces sont dédiées à l'implantation de terrasses (escalier compris), d'accès carrossables aux garages/carports (pour les lots 19 et 22) et aux rampes d'accès aux parkings souterrains (pour les lots 1 et 12).
L'intégralité de la surface définie en partie graphique peut être scellée (100%).

+ Espace vert privé pouvant être partiellement scellé

<u>Pour les maisons unifamiliales :</u>
Sont admis à l'intérieur de ces surfaces vertes :
- 1 accès piéton de 2,00m de large maximum.

En plus de l'accès piéton, sont admis :
- 1 accès carrossable de 3,50m de large pour les lots 2, 8, 9, 10, 13 à 18, 20 et 21.
- 1 accès carrossable double de 6,00m de large pour les lots 23 à 29.

Les accès carrossables sont à aménager en mitoyenneté et sont à mesurer en limite de la parcelle bordant le domaine public.

<u>Pour les maisons plurifamiliales :</u>
Sont admis à l'intérieur de ces surfaces :
- 2 accès piétons de 2,00m de large maximum ;
- des accès pompiers.

+ Espaces libres des logements de type collectif

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres des lots destinés aux logements de type collectif :
- peuvent être collectifs et/ou être dédiés à des jardins privatifs pour les logements situés en rez-de-chaussée ;
- peuvent délimiter sur une partie ou la totalité de l'espace libre, des espaces extérieurs nécessaires au fonctionnement de l'activité implantée dans les constructions du lot 11 ;
- peuvent accueillir des chemins piétons, terrasses, accès, si nécessaire même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique ;
- peuvent accueillir pour les lots 1,11 et 12 une construction pour une circulation verticale qui permet l'accessibilité au parking souterrain. Elle est interdite dans la zone de servitude « urbanisation - coulée verte » ;
- peut accueillir pour le lot 11 seulement, un abri de jardin.

L'aménagement de ces lots doit garantir l'accessibilité à toute construction par les véhicules de secours.

+ Coulée verte

Afin de compenser l'habitat des espèces d'oiseaux locales, des mesures d'atténuation in situ doivent être mises en place à l'intérieur du lot 31.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

Une dépendance doit avoir un aspect propre et soigné et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

+ **Dépendances de type « garage ou carports »**

Les dépendances représentées en partie graphique sont dédiées à l'implantation de garages ou carports. Y sont admis des emplacements de stationnement, des abris de type vélos, poubelles et/ou abris de jardin.
Des garages ou carports sont également admis à l'intérieur du gabarit maximal constructible destiné au séjour prolongé excepté sur les lots 3,4,5,6,19 et 22.

+ **Dépendances de type « abri de jardin »**

Une dépendance de type « abri de jardin » (y compris serre ou construction similaire) de maximum 6,00m² est autorisée par lot pour les lots 2 à 6, 8 à 10 et 13 à 22.

Une dépendance de type « abri de jardin » (y compris serre ou construction similaire) de maximum 12 m^2 est autorisée pour les lots 23 à 29.

Une dépendance de type « abri de jardin » (y compris serre ou construction similaire) de maximum 12 m^2 est autorisée pour le lot 11.

Elle doit être réalisée obligatoirement en construction légère. On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.
Ces dépendances sont uniquement admises à l'intérieur des fenêtres constructibles et/ou sur les surfaces scellées dédiées à l'implantation de terrasses. Elles doivent observer un recul minimum sur les limites de propriétés de 1,00m ou elles peuvent être implantées sur la limite latérale mitoyenne et/ou postérieure, en cas d'accord réciproque entre voisins. Ces dépendances peuvent être accolées à la façade des constructions destinées au séjour prolongé.

+ **Dépendances de type « pergolas, gloriette, auvent »**

Des dépendances de type « pergolas », « gloriettes », « auvents » (terrasses couvertes ou similaires) sont admises sur l'ensemble des surfaces scellées dédiées aux terrasses et aux rampes d'accès aux parkings souterrains. Elles doivent être réalisées en construction légère, végétalisée ou non. Elles sont également admises à l'intérieur des fenêtres constructibles pour séjour prolongé au niveau de l'étage en retrait des constructions des lots 1, 11.b, 12 ainsi qu'en toiture de la construction 11.a. dans la limite de 15,00m2 par logement.

+ **Dépendances de type « circulation verticale »**

Une dépendance de type « circulation verticale » de maximum 12,00 m² est autorisée par lot pour les lots 1, 11 et 12.

D.3 Hauteurs des constructions

+ **Définition des hauteurs**

Pour la définition des hauteurs à mesurer conformément aux définitions jointes en annexe, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade de la construction ou d'un groupe de constructions accolées.

Pour les constructions à l'angle de plusieurs rues, la façade comportant l'accès piéton à la construction est à prendre en compte pour la définition de la hauteur.

+ **Niveau de référence**

Un niveau de référence est utilisé pour la définition des hauteurs à l'acrotère de chaque construction du lot 1.
Il est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales.

+ **Hauteur des dépendances**

Les hauteurs maximales des dépendances sont définies en fonction de leur destination :
- Dépendance de type « garage/carports » : 3,80 mètres hors-tout pour les toitures plates ou à pente unique ;
- Dépendance de type « abri de jardin » ou similaire : 2,50 mètres hors-tout pour les toitures plates ;
- Dépendance de type « pergolas » ou similaire : 4,00 mètres hors-tout ;
- Dépendance de type « circulation verticale » : 3,80 mètres hors tout pour les toitures plates.

Ces hauteurs sont à mesurer à partir du terrain remanié, dans l'axe de la construction.

D.4 Type, disposition et nombre de constructions

+ **Constructions particulières (cp)**

Une construction particulière (cp) est formée d'un ou plusieurs blocs bâtis, accolés ou non.

Sur la longueur d'une construction, un maximum de 20,00m de linéaire de façade (façade plane, sans décroché ni changement de matériau) est admis. Au-delà de cette valeur, un changement de la structure de la façade (jeux de volume, décroché dans la façade, changement de matériau ou élément similaire) doit être réalisé.

D.5 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

+ **Etage en retrait**

Lorsqu'il est admis, un étage en retrait (+1R) peut être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface brute du dernier niveau plein. L'étage en retrait doit être compris à l'intérieur du gabarit maximal destiné au séjour prolongé.

Du côté antérieur et postérieur les retraits de l'étage en retrait doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport au plan de la façade sur au moins la moitié de la largeur de la façade respective.
L'autre moitié de l'étage en retrait peut être aménagée à l'aplomb de la façade du niveau en dessous.

+ **Etage sous comble**

Lorsqu'il est admis, un étage sous combles (+1C) peut être aménagé sur une surface brute correspondant à 80% maximum de la surface brute du dernier niveau plein. Les étages sous combles doivent être compris dans le gabarit maximal destiné au séjour prolongé.

+ **Niveau en sous-sol**

Une construction en sous-sol est autorisée dans la marge de reculement antérieur sous condition :
- de ne pas dépasser le niveau du terrain projeté ou du domaine public ;
- d'être couverte d'une couche végétale de 0,15 mètre minimum ;
- d'être accessible uniquement par l'intérieur de l'immeuble, à l'exception d'une trappe permettant le remplissage de réservoir et l'aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain projeté ou du domaine public ;
- de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existantes sur le domaine public et sur les terrains adjacents. Le bourgmestre peut exiger des études d'impacts sur les arbres ou autres plantations concernés.

D.6 Formes, pentes et orientations des toitures

+ Toitures des maisons plurifamiliales

Seules des toitures plates sont autorisées pour les constructions plurifamiliales. Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives.

L'aménagement de toiture-terrasse est admis dans le prolongement d'un étage ainsi qu'en cas de construction d'un étage en retrait, sur le dernier niveau plein.
Les terrasses sont également admises en toiture de la construction 11.a.

+ Toitures des maisons unifamiliales

Seules des toitures à 2 versants sont autorisées pour les constructions unifamiliales.
Lorsque cela n'est pas spécifié en partie graphique, le sens du faîtage peut être défini librement mais doit être similaire à l'intérieur d'une même bande de construction bâtie continue.
Le degré exact d'inclinaison est à déterminer en fonction des besoins mais doit être compris dans le gabarit maximal destiné au séjour prolongé.
L'aménagement de toiture-terrasse est admis dans le prolongement d'un étage.

+ Lucarnes, corniches

L'implantation d'ouvertures en toiture de type lucarne ou similaire, tout comme les saillies de corniches est autorisée. Ces éléments sont à implanter selon la règlementation définie dans le PAP QE.

+ Toitures des dépendances

Seules des toitures plates ou à pente unique sont admises sur l'ensemble des dépendances de type garage/carports.

Les toitures plates des garages doivent être réalisées comme toitures végétalisées de type intensives ou extensives.

Seules des toitures plates sont admises sur l'ensemble des dépendances des abris de jardins et des circulations verticales.

D.7 Saillies

La règlementation à prendre en compte concernant les saillies des constructions (avants corps, auvents, avant toit, balcons et autres constructions similaires) est celle définie dans le PAP QE. Les saillies ne sont pas admises dans les reculs latéraux des maisons unifamiliales.

Elles peuvent également être comprises à l'intérieur du gabarit maximal destiné au séjour prolongé sans limite de surface.

D.8 Clôtures et murs de soutènement

Les prescriptions de l'article du PAP QE concernant les clôtures et murs de soutènement s'appliquent ici.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise.
Cette tolérance peut être exceptionnellement dépassée, jusqu'à 1,50 maximum uniquement pour les lots 8 à 12, si ce dépassement permet un aménagement optimal de l'îlot (optimisation des hauteurs du parking souterrain par exemple) sous condition d'assurer un raccord harmonieux vis-à-vis du domaine public existant et projeté.

D.10 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements automobiles

Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les habitations :

- un emplacement par maison unifamiliale ;
- un emplacement par logement de moins de 50 m² de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble ;
- un emplacement et demi par logement de 50 m² ou plus de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de l'immeuble.

Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les affectations autres que l'habitation :

- un emplacement par tranche entamée de 40 m² de surface exploitée pour les services, les bureaux et administrations.
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches.

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets à caractère social, par exemple : logements sociaux réalisés par la Ville ou un promoteur public, conformément à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

+ Emplacements de stationnements pour vélos

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction :

- un emplacement minimum par tranche entamée de 30 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective;
- un emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels ;
- un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.

D.11 Constructions et éléments naturels à conserver

+ Eléments naturels à conserver

En cas de destructions des biotopes, des mesures compensatoires sont à prévoir.

+ Construction existante

Aucune nouvelle construction n'est admise sur le lot 30.

D.12 Servitudes

+ Servitude de passage privé

La servitude de passage privé prévue sur le lot 12 permet l'usage de la rampe de parking implantée sur le lot 12 pour l'accès carrossable au(x) parking(s) souterrain(s) des lots 8, 9, 10 et 11.

+ Servitude urbanisation de type « coulée verte »

Pour les lots 1 à 6, 11, 30 et le lot 31, la zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires au maintien et à la réalisation de parcs publics, d'espaces verts ouverts au public et privés, d'îlots de

verdure et de surfaces de jeux publics, de loisir, de détente et de repos. Elle vise à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager.
Toute construction y est interdite ; toutefois, les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques y sont admises.
Dans cette zone, seuls des aménagements et des chemins dédiés à la mobilité douce sont admis. Y peuvent encore être admis des infrastructures techniques, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.
Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est interdit. Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Le développement des éléments naturels est autorisé.

Afin de compenser l'habitat des espèces d'oiseaux locales, des mesures d'atténuation in situ doivent être mises en place à l'intérieur de la zone de servitude.

Un accès pour les véhicules de secours peut être aménagé sur le lot 1 si nécessaire dans la zone de servitude. Il doit être aménagé de manière écologique et doit rester majoritairement vert (par exemple pelouse stabilisée uniquement sur les bandes de roulement).

D.13 Logements abordables

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 et le nouvel article 29bis portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Pour chaque PAP NQ, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ».

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

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
6	213,90	*m²*	213,90	*m²*	1	*u.*
7	18	*m²*	18	*m²*		*u.*
8	216.60	*m²*	216.60	*m²*	1	*u.*
9	216.60	*m²*	216.60	*m²*	1	*u.*
10	216.60	*m²*	216.60	*m²*	1	*u.*
11	1.236,20	*m²*	1.236,20	*m²*	11	*u.*
Total	**(tous lots) 14.116,28**	**m²**	**2.117,90**	**m²**	**15**	**u.**

D.14 Superstructures et installations techniques

Des capteurs solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés sur l'ensemble des lots du PAP.

Les superstructures, équipements techniques fixes et installations techniques sont règlementées dans le PAP QE.

D.15 Couleurs matériaux

Tous les revêtements de façade en matières plastiques et ou brillants et ou de couleur vive sont interdits.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

18,23% des terrains soit 36,95 ares, sont cédés au domaine public communal.

E.2 Espaces verts publics

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, passerelles piétonnes, surfaces de rétention, murs de soutènement, placettes, des stations vélo, des aires de jeux ou éléments de fitness, transformateur, peuvent être ajoutés dans les espaces verts publics, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

Pour les nouvelles plantations, les essences adaptées au climat local sont imposées.

+ **Servitude « urbanisation - coulée verte »**

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires au maintien et à la réalisation de parcs publics, d'espaces verts ouverts au public et privés, d'îlots de verdure et de surfaces de jeux publics, de loisir, de détente et de repos. Elle vise à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et un aménagement paysager.
Toute construction y est interdite ; toutefois, les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques y sont admises.
Dans cette zone, seuls des aménagements et des chemins dédiés à la mobilité douce sont admis. Y peuvent encore être admis des infrastructures techniques, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.
Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est interdit. Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Le développement des éléments naturels est autorisé.

+ **Servitude « réseau d'infrastructure »**

La servitude « réseau d'infrastructure » vise à réserver une zone non aedificandi de 5,00 m de part et d'autre du gazoduc.

+ **Connexion piétonne à assurer dans la coulée verte**

Une connexion piétonne est à assurer entre la zone résidentielle et le chemin existant longeant la limite Nord du PAP. Son emplacement exact est à préciser et doit être établi dans le respect de la végétation caractéristique en place ou être intégré dans l'aménagement du bassin de rétention.

+ **Aire de jeux**

Une aire de jeux est admise dans la zone de servitude « urbanisation - coulée verte », dans le respect de la végétation en place.

E.3 Voies de circulation

Les surfaces dédiées à la voie de circulation motorisée, à la voie de circulation de type zone résidentielle ou aux trottoirs peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres, …) supplémentaires ainsi que tout élément technique de type transformateur ou similaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

E.4 Aménagement des espaces publics

Des essences non invasives et adaptées au lieu et au climat local sont à favoriser dans l'aménagement de ces espaces.

+ **Arbres**

Les arbres représentés en partie graphique doivent être des arbres à haute tige. La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre minimal indiqué dans la partie graphique soit respecté.

+ **Haies**

Des haies champêtres sont à implanter aux endroits spécifiés dans la partie graphique. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,20m.

E.5 Emplacements de stationnement public

Sont requis au minimum 14 emplacements de stationnement visiteurs.

Les places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking écologique et réalisées en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé.

Les « espaces pouvant être dédiés au stationnement » sont des surfaces maximales. Les surfaces non utilisées à des fins de stationnement peuvent être dédiées à des plantations ou à des équipements techniques (poste CREOS, transformateur par exemple).

E.6 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

La surface de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales représentée en partie graphique du PAP est une surface maximale.

Le bassin de rétention peut recevoir une fonction annexe (plantations, jeux, fonctions de loisirs ou sportives). Une passerelle piétonne/cycliste y est admise.

Le bassin d'orage enterré représenté en partie graphique représente une option possible, non obligatoire.

E.7 Modelage du terrain

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes définies dans la partie graphique du PAP.
Cette tolérance peut exceptionnellement être dépassée à l'intérieur de la zone dédiée à la « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » pour l'implantation d'un dispositif de type « muret » ou équivalent permettant de limiter l'impact du bassin sur la zone de servitude « urbanisation - coulée verte ».

F. TERMINOLOGIE

Art. 22 Glossaire

Acrotère[2]	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[2]	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire[2]	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[2]	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[2]	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 largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre
Balcon[2]	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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[2]	On entend par car-port tout abris quelconque amovible ou non ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Changement du mode d'affectation[5]	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public, mais également le changement du mode d'habitation.
Clôture[2]	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'occupation du sol [COS][1]	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][1]	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 de scellement du sol [CSS][1]	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[2]	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

Construction[2]	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau[2]	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][1]	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[2]	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.
Dépendance agricole	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
Domaine public[5]	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne[5]	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
Etage en retrait[2]	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[2]	On entend par faîte ou faîtage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Hauteur à l'acrotère[2]	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche[2]	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 du socle[2]	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[2]	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[2]	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[2]	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[2]	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré[2]	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[2]	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[2]	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement[3]	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale[2]	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande[2]	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée[2]	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale[2]	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale[2]	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[5]	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol[2]	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 fini du plancher[5]	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle[5]	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau naturel du terrain[2]	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.
Niveau plein[2]	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.

Surface hors œuvre[1]	Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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[1]	Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants : a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables. b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs. c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.
Surface scellée[1]	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.
Terrain à bâtir brut[1]	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[1]	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[2]	On entend par terrasse, une surface stabilisée à l'air libre, 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.
Toit à la Mansart	toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.
Transformation d'une construction[5]	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

Nombre d'étages[2]	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux[2]	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.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Parcelle[2]	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction[2]	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[2]	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.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable[5]	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie[5]	Elément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio[5]	Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Surface construite brute[1]	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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[1]	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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 de vente[6]	La surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.
Surface habitable nette[5]	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101:2016).

Travaux de remblai et de déblai[5]	Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m^3.
Trottoir[5]	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable[5]	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante[2]	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[2]	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

[1] 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.

[2] 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» - Annexe II: Terminologie.

[3] Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[4] Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[5] Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 20 décembre 2018.

[6] Art 2 de la loi du 2 septembre 2011 concernant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Chapitre 7 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : 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.

A. 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.

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 [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.

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 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.

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.