

PAP LONDONBRIDGE - BISSEN

Partie écrite

Référence: 18807/82C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 12/02/2021
La Ministre de l'Intérieur
Taina Boffending
Taina Boffending



Commune de Bissen

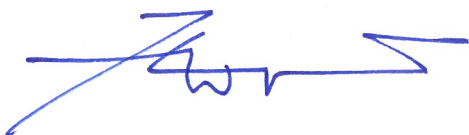
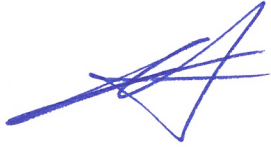
Octobre 2019

[Modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°18807/82C]

VOU ET APPROUVÉ
BISSEN, LE
22 OCT. 2020
Le conseil communal.

[Signatures]
Trachet
Englebert

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

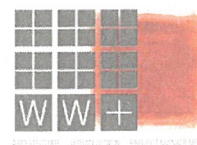
	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + Management sarl	23.11.20	
Maître d'ouvrage : LB Technology S.à.r.l	23.11.20	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAITRE D'OUVRAGE

LB Technology S.à.r.l.
2, rue Albert Borschette
L - 1246 Luxembourg
Registre B219801

REALISATION DU DOSSIER PAP

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



Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils
8, rue des Girondins
L-1626 Luxembourg
T +352 44 31 31-1
M contact@schroeder.lu



SOMMAIRE

A.	Bases juridiques	5
B.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles	6
C.	Précision du mode d'utilisation des sols	7
○ C.1	Définition de la mixité des fonctions	7
D.	Précision du degré d'utilisation des sols	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 de l'îlot	8
○ D.3	Hauteurs des constructions	8
○ D.4	Formes des toitures	8
○ D.5	Emplacements de stationnement	9
○ D.6	Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	9
○ D.7	Aménagement des espaces extérieurs privés	9
○ D.8	Servitudes	9
○ D.9	Murs et clôtures	11
○ D.10	Superstructures et installations techniques	11
○ D.11	Couleurs et emploi de matériaux	11
○ D.12	Bruit	11
E.	Fonds nécessaires à la viabilisation	12
○ E.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	12
○ E.2	Espaces verts publics	12
○ E.3	Modelage du terrain	12
○ E.4	Aménagement des espaces publics	12
F.	Terminologie	13

A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (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 » ;
- à la modification ponctuelle du PAG au lieu-dit « Busbiert » à Bissen, modifiée et approuvée par le Ministère de l'Intérieur le 6 septembre 2019 (réf. 82C-019-2019).

Le plan d'aménagement particulier PAP NQ « Londonbridge », dénommé par la suite « PAP Londonbridge » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP).

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du PAP ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du PAG en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Conformément à l'art. 108 bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans rapport justificatif du présent PAP.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 32ha 17a 91ca est renseigné par le Plan de surface PAP en date du 25.10.2019 réalisé par le bureau GEOCAD S.à.r.l, géomètres officiels agréés du secteur privé, et dont la mise à jour doit être effectuée.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance de l'ilot projeté.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Dans la zone SPEC – Datacenter, l'entièreté de la surface construite brute du PAP est destinée à la réalisation et l'exploitation d'un centre de données.

Y sont également admis toutes des infrastructures et aménagements nécessaires au fonctionnement d'un centre de données, notamment :

- des services administratifs ou professionnels sur une surface maximale de 5.000 m² par immeuble bâti ;
- les équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement du centre de données ;
- des générateurs de secours, y inclus les équipements nécessaires pour le stockage de carburant ;
- des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

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

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par îlot, dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par îlot, dans la partie graphique du PAP. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP. Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, placettes peuvent être ajoutés si nécessaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites de l'îlot

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », indiquées dans la partie graphique du PAP.

Le recul des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé des zones I, II et III par rapport à la limite des espaces verts privés et la limite de la zone IV est supérieur ou égal à 2,00 mètres.

D.3 Hauteurs des constructions

- **Niveau de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence pour l'îlot disposant de plusieurs constructions. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales : niveau de référence 266.00. En cas de discordance entre le niveau de référence tel qu'exécuté et celui indiqué dans le PAP, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté sur site.

- **Hauteur par construction**

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP définit les hauteurs à l'acrotère maximales pour l'îlot.

Les hauteurs maximales sont définies par zones :

- Zone I

Ha-25.00 m : hauteur maximum à l'acrotère à partir du niveau de référence ;

- Zone II

Ha-18.00 m : hauteur maximum à l'acrotère à partir du niveau de référence ;

- Zone III

Ha-10.00 m : hauteur maximum à l'acrotère à partir du niveau de référence.

D.4 Formes des toitures

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP, celles-ci peuvent être végétalisées.

D.5 Emplacements de stationnement

- **Emplacements de stationnements automobiles**

Est considéré comme minimum :

- 1 emplacement par tranche entamée de 60,00 m² de surface construite brute pour les services administratifs ou professionnels

Les places de stationnement doivent être conçues selon les principes d'une conception écologique, réalisées avec des matériaux perméables.

D.6 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les zones dédiées aux ouvrages de rétention à ciel ouvert sont représentées dans la partie graphique du PAP et complétées par l'étude technique réalisée par Schroeder & Associés. L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau. Les ouvrages de rétention à ciel ouvert doivent être construits et opérationnels impérativement avant le début des travaux de terrassement.

Les zones définies dans la partie graphique du PAP en tant que « zone dédiée aux ouvrages de rétention à ciel ouvert » sont des emprises maximales.

Les bassins de rétention doivent être végétalisés et engazonnés.

D.7 Aménagement des espaces extérieurs privés

Des surfaces dédiées aux terrasses, placettes, parkings, chemins d'accès carrossables ou piétons peuvent être aménagées dans l'ensemble des zones I à IV.

Des accès pompiers doivent être aménagés dans l'ensemble des zones I à IV et respecter les exigences énoncées par les autorités compétentes. Leurs accès sont à garantir et restent prioritaires.

Dans l'îlot sont autorisées toute construction légère, élément technique ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

- **Eclairage**

L'éclairage urbain doit être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes de diffusion. Il doit être direct et de faible consommation énergétique.

A l'intérieur des zones de servitude « urbanisation-intégration paysagère » et « urbanisation-zone tampon » au lieu-dit « Busbiérg », l'éclairage extérieur est à limiter au strict minimum. Les lampes doivent être équipées d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas. Le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieur (ULOR – Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,5%. La température des lampes doit être inférieure ou égale à 3.000 Kelvin.

D.8 Servitudes

La zone de servitude « urbanisation-intégration paysagère » au lieu-dit « Busbiérg » vise à garantir l'intégration de la zone spéciale « Datacenter » dans le paysage ouvert, et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

Toute construction y est prohibée ; toutefois les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les espaces verts de récréation et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques de moindre envergure compatibles avec la finalité de la zone de servitude y sont admises, à l'exclusion des infrastructures générant des nuisances sonores. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est prohibé.

Exceptionnellement, des rues de desserte locale nécessaires pour la sécurité du site ou afin de réaliser des accès de chantier peuvent traverser la zone de servitude. Les accès de chantier sont uniquement autorisables pendant la durée d'un chantier et les terrains en question seront à aménager suivant la finalité de la zone de servitude après l'achèvement des travaux.

- **Servitude urbanisation – intégration paysagère (IP1)**

Un écran de verdure est à prévoir sur une largeur minimale de 20,00 mètres. En moyenne, au moins un arbre à couronne grande, avec un diamètre du tronc minimal de 0,40 mètre et une hauteur minimale de 7,00 à 9,00 mètres, et 150 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de surface.

Il est préconisé d'utiliser un mélange d'essences d'arbres suivants :

- Chêne (*Quercus robur*) ;
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) ;
- Tilleul d'hiver (*Tilia cordata*) ;
- Charme (*Carpinus betulus*).

Pour la plantation d'arbres à feuilles caduques, les espèces suivantes sont obligatoires :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*) ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Cerisier de Cornus (*Cornus mas*) ;
- Cerisier de haies (*Lonicera xylosteum*) ;
- Sureau (*Sambucus nigra*) ;
- Prunellier (*Prunus spinosa*) ;
- Eglantier (*Rosa Canina*) ;
- Cornouiller rouge (*Cornus sanguinea*) ;
- Saule (*Salix caprea*).

- **Servitude urbanisation – intégration paysagère (IP2)**

Au moins 50% de la surface de la zone de servitude « urbanisation-intégration paysagère » de type « IP2 » doit recevoir des plantations selon les indications du présent article. En moyenne, au moins un arbre à couronne moyenne ou grande, avec un diamètre du tronc minimal de 0,30 mètre et une hauteur minimale de 5,00 à 7,00 mètres, et 150 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de la surface susmentionnée.

Un mélange des essences suivantes peut être utilisé :

- Saule (*Salix caprea*) ;
- Pomme (*Malus sylvestris*) ;
- Poire (*Pyrus communis*) ;
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*).

- **Servitude urbanisation – zone tampon (ZT1 – ZT2)**

La servitude « urbanisation-zone tampon » au lieu-dit « Busbiert » vise à développer un espace de transition entre le milieu bâti et le milieu naturel existant. Y est interdite toute construction à l'exception des :

- infrastructures techniques de moindre envergure compatibles avec la finalité de la zone de servitude, à l'exclusion des infrastructures générant des nuisances sonores ;
- infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les espaces verts de récréation et les rétentions d'eau – aménagés selon les principes d'un aménagement écologique ;
- rues de desserte locale nécessaires pour la sécurité du site ou afin de réaliser des accès de chantier peuvent traverser la zone de servitude ;
- les accès de chantier sont uniquement autorisables pendant la durée d'un chantier et les terrains en question seront à aménager suivant la finalité de la zone de servitude après l'achèvement des travaux ;
- aménagements ayant pour but la collecte et l'évacuation des eaux de surfaces ;
- mesures anti-bruit.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

A l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation-zone tampon 1 » (ZT1), des plantations sont à réaliser le long de la limite Nord-Est pour renforcer la lisière de forêt sur une largeur minimale de 15,00 mètres. En moyenne, au moins un arbre à couronne petite ou moyenne, avec un diamètre du tronc minimal de 0,20 mètres et 50 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de la surface susmentionnée. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise les plantations à réaliser. Pour toute plantation le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Un mélange des essences suivantes peut être utilisé :

- Saule (*Salix caprea*) ;
- Pomme (*Malus sylvestris*) ;
- Poire (*Pyrus communis*) ;
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*).

- **Servitude de passage**

La servitude de passage pour service technique est prévue pour permettre le passage des services techniques et garantir l'entretien des bassins de rétention.

D.9 Murs et clôtures

Pour des raisons de sécurité, l'ensemble de l'îlot doit être cerné par une clôture de type grillage rigide ou grille de clôture dont la hauteur maximale est de 3,50 mètres. L'utilisation de plantations le long de la clôture est obligatoire.

A l'intérieur de l'îlot, certains éléments peuvent être clôturés pour des raisons de sécurité, par une clôture d'une hauteur maximale de 5,00 mètres.

D.10 Superstructures et installations techniques

Des superstructures ou installations techniques sont autorisées sur l'ensemble de l'îlot.

Les superstructures et installations techniques sont caractérisées par des éléments de type cheminée, blocs de ventilation, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, escaliers ou autre structure nécessaire à l'exploitation technique, à l'utilisation ou l'entretien des constructions.

Des constructions souterraines peuvent être admises sur 1% de la surface du terrain à bâtir brut.

L'emprise des superstructures ou installations techniques dépassant le gabarit ne pourra excéder un maximum de 4.5% de la surface de chaque zone. Elles peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité en partie graphique sur une hauteur de maximum :

- Zone I : 8,00 mètres ;
- Zone II : 8,00 mètres.

Les superstructures et installations techniques ne doivent en aucun cas être regroupées dans une seule et même zone, mais être réparties sur l'ensemble de l'îlot.

D.11 Couleurs et emploi de matériaux

Des jeux de façades sont conseillés afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Le revêtement des façades doit être réalisé avec des couleurs permettant une intégration optimale des constructions dans leur environnement, tout en limitant leur impact visuel. Les tonalités de couleurs autorisées varient du gris au vert foncé. L'utilisation de couleurs vives ou vibrantes est proscrite.

D.12 Bruit

La réalisation d'une étude de bruit est obligatoire, celle-ci définit avec précision les mesures anti-bruit à réaliser si nécessaire dans le cadre du projet. Cette analyse est à établir lors des études ultérieures à l'approbation du PAP.

Les infrastructures, produisant un débit sonore important, tel que les aménagements de refroidissement et les générateurs de secours, sont à implanter en seconde position par rapport à la limite ouest du PAP derrière un front bâti composé de bâtiments, formant un écran de protection sonore.

Un dispositif anti-bruit planifié de façon adéquate, avec une bonne intégration visuelle et acoustique dans le site et l'environnement existant est également autorisé comme solution alternative.

L'usage de tous appareils de communication par voie acoustique (sirène, haut-parleurs, etc...) gênant pour le voisinage est interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention ou au signalement d'incidents graves ou d'accidents.

A l'intérieur de la zone du projet, il est interdit de laisser tourner sans nécessité technique le moteur d'un véhicule immobilisé pendant un temps prolongé, même pour le faire chauffer ou pour faire chauffer l'habitacle du véhicule.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

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

2,20 % des terrains soit 70ares 84ca, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

La position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures et la gestion de l'eau.

E.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP.

E.3 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé n° F171102 réalisé en date du 01.03.2018 par FUGRO Eco Consult S.à.r.l.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre au-dessus et en-dessous des courbes est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

E.4 Aménagement des espaces publics

- **Eléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

F. 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).

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.

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.

Étage en retrait

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

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.

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 ou 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.

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 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.

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, 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.

I. Surface hors oeuvre

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.

J. Surface d'emprise au sol

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.

K. 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.

L. 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.