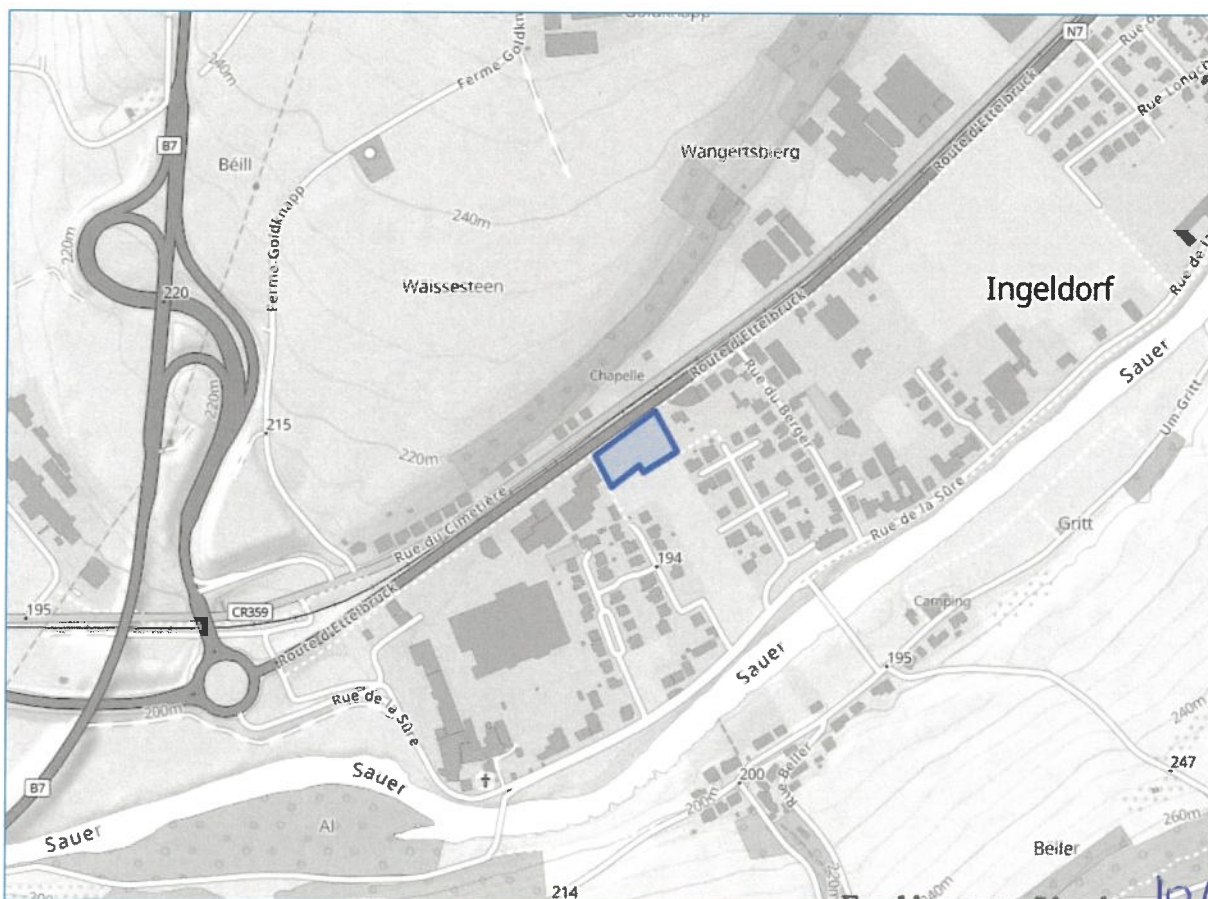


# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« In den Steinkaulen » à Ingeldorf



Erpeldange-sur-Sûre, le 10/07/2024

## PARTIE ÉCRITE

## VU ET APPROUVÉ

Le Conseil Communal :

Mars 2024 – Indice D

Référence: 19496/572  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 19/09/2024  
Le Ministre des Affaires Intérieures  
Léon Gloden

Handwritten signatures and stamps of the Conseil Communal members, including logos for ESR, ISO, and LUXPLAN SA.



# TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>PORTEE JURIDIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 2</b>	<b>DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 3</b>	<b>FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC 5</b>	
<b>ART. 4</b>	<b>MODE D'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5</b>	<b>LOGEMENTS ABORDABLES .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL .....</b>	<b>6</b>
6.1	Règle générale .....	6
6.2	Limites de surfaces constructibles.....	7
6.3	Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles .....	7
6.4	Éléments en saillie .....	7
<b>ART. 7</b>	<b>NIVEAUX .....</b>	<b>7</b>
7.1	Niveau de référence .....	7
7.2	Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	7
<b>ART. 8</b>	<b>TOITURES .....</b>	<b>8</b>
8.1	Formes des toitures .....	8
8.2	Éléments techniques en toiture.....	8
8.3	Aménagements en toiture.....	8
<b>ART. 9</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE .....</b>	<b>8</b>
9.1	Couleurs et emploi des matériaux en façade .....	8
9.2	Couleurs et emploi des matériaux en toiture .....	8
<b>ART. 10</b>	<b>STATIONNEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 11</b>	<b>AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....</b>	<b>9</b>
11.1	Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » .....	9
11.2	Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé » .....	9
11.3	Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé » superposée d'un « espace vert privé » .....	9
11.4	Prescriptions relatives à la zone de chemin piéton, piste cyclable, zone piétonne.....	9
11.5	Modelage de terrain .....	10
<b>ART. 12</b>	<b>SERVITUDE « REAMENAGEMENT N7 » .....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 13</b>	<b>FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>12</b>
<b>ART. 14</b>	<b>DISPOSITIONS EXECUTOIRES .....</b>	<b>13</b>
14.1	Raccordement du PAP à la voirie existante .....	13
14.2	Gestion des eaux.....	13
14.3	Réseaux d'approvisionnement .....	13





## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### **ART. 1 PORTEE JURIDIQUE**

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ In den Steinkaulen est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Erpeldange-sur-Sûre approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 23 aout 2018.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20211628-LP-U001, indice E du 7 mars 2024 qui constitue la partie graphique.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

### **ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES**

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 44 ares 15 centiares. Les surfaces proviennent toutes de fonds privés.

### **ART. 3 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC**

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et sont destinés principalement aux voies et espaces de circulation.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 113 m<sup>2</sup> destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 2,56 % de la surface totale du domaine privé actuel.



## TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### ART. 4 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP est destiné à accueillir des logements, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée à 5.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti.

La part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 60 %.

La part de la surface minimale construite brute à réserver à d'autres fonctions que l'habitat ne peut être inférieure à 15 %.

### ART. 5 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-dessous 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 connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	2722	m <sup>2</sup>	273	m <sup>2</sup>	3	u.
Total	2722	m <sup>2</sup>	273	m <sup>2</sup>	3	u.

Les logements concernés par ces dispositions seront à déterminer lors de l'élaboration de la phase d'exécution.

### ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

#### 6.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

## 6.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu.

## 6.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les reculs par rapport aux limites de parcelles sont repris dans la partie graphique.

## 6.4 Éléments en saillie

### ☐ Balcons

Les balcons peuvent être réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps. Ils ont une profondeur de maximum six mètres (6 m).

### ☐ Éléments techniques en façade

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieures des installations techniques (climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur) doivent être implantées en toiture. Leur installation en façade est interdite sauf en cas d'intégration dans la construction. Dans ce cas, des grilles dans le plan de la façade sont autorisées.

## ART. 7 NIVEAUX

### 7.1 Niveau de référence

Le niveau de référence permettant de calculer les hauteurs des différents volumes du lot n°1 hors-sol est situé dans le prolongement du milieu de la façade avant sur la limite entre le lot 1 et le domaine public. Ce point est représenté sur la partie graphique.

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

### 7.2 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

#### ☐ Prise en compte du risque d'inondation

Le sous-sol ne doit comporter qu'un seul niveau. Au moins la moitié de la hauteur du sous-sol doit être située au-dessus du niveau HQ100 (crue centenaire).

Le sous-sol doit être configuré pour ne pas empêcher l'eau d'y entrer. Le parking doit pouvoir servir de volume utile pour la rétention des eaux en cas de crue.

#### ☐ Zone de transition interne aux surfaces constructibles

La « zone de transition interne aux surfaces constructibles » est située entre deux surfaces constructibles dont les niveau et hauteur sont différents. A l'intérieur de cette zone, les immeubles bâtis peuvent adopter les prescriptions applicables à l'une ou à l'autre des fenêtres constructibles.

## ART. 8 TOITURES

### 8.1 Formes des toitures

L'habitation plurifamiliale du lot n°1 aura une toiture plate.

La pente de la toiture plate est de maximum 10 degrés, mesurée par rapport à l'horizontale.

### 8.2 Éléments techniques en toiture

Les installations techniques (techniques de ventilation, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, etc.) peuvent être regroupées en toiture et doivent se trouver à une distance d'au moins 2,00 m par rapport à l'aplomb de la façade du niveau en retrait ou du dernier niveau plein.

Les installations techniques peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère réglementaire de maximum 2,00 m à condition de respecter un recul périphérique de l'acrotère de minimum 2,00 m.

### 8.3 Aménagements en toiture

La partie supérieure du parking souterrain et les parties supérieures des niveaux I peuvent être aménagées sous la forme d'une terrasse, d'espaces de circulation et d'espaces vers semi-publics. Des bacs de plantation peuvent être implantés sur les toitures terrasses.

Les parties supérieures des niveaux IV sont principalement végétalisées. Elles peuvent être utilisées pour la rétention des eaux, pour des installations techniques et photovoltaïques.

Sur la partie supérieure du niveau I délimitée par la zone de transition définie à l'article 7.2, des éléments de façade peuvent être installés dans la prolongation de la façade avant jusqu'à une hauteur dépassant de 1,20 m le niveau fini de l'étage III. Ces éléments sont réalisés dans des matériaux d'apparence similaire à ceux de la façade avant. Ils ont un objectif de garde-corps et de pare-vue depuis la Nationale 7.

Les garde-corps nécessaires, autres que ceux décrit dans le paragraphe précédent, peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère de maximum 1,20 m.

## ART. 9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

### 9.1 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les matériaux autorisés pour les façades sont l'enduit, la pierre naturelle, la brique de parement et le bardage en bois, métallique ou en panneaux préfabriqué. Les couleurs vives sont interdites.

### 9.2 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les toitures plates du niveau supérieur (IV) sont à végétaliser au moins en partie. La surface restante peut également être recouverte de tout matériau non brillant ou lestée de gravier. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis en toiture.

## ART. 10 STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement seront conformes à la partie écrite du PAG en vigueur réglementant le nombre d'emplacements de stationnement.



**ART. 11 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES****11.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »**

L'espace vert privé peut être ouvert à la circulation du public. Il est aménagé comme un parc et peut comprendre les fonctions suivantes :

- Bassin de rétention et tout dispositif destiné à la gestion ou à la rétention des eaux ;
- Une aire de jeux ;
- Des chemins et aires de circulation en matériaux perméables ou en palissage. Il peut s'agir à la fois d'un débord de la zone « chemin piéton/piste cyclable/zone piétonne » prévue sur la partie graphique ou d'autres chemins et aires de circulation non renseignés sur la partie graphique ;
- Du petit mobilier urbain (banc, barbecue communautaire, etc.).

D'autres fonctions en rapport avec la qualité de vie des occupants peuvent également être envisagées pour autant que, les aménagements nécessaires permettent la circulation et l'infiltration des eaux pluviales.

**11.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »**

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux accès (carrossables et piétons), aux abords de la voirie (chemin à céder) et aux surfaces situées au-dessus du parking souterrain qui ne sont pas équipées d'une construction.

**□ Accès carrossable**

L'accès au parking souterrain se fera via la zone résidentielle prolongée et située à l'Ouest.

**□ Accès piétons**

Contrairement à l'accès carrossable, un accès piéton sur la route Nationale 7 est obligatoire.

**□ Terrasses**

En dehors des accès piéton et carrossable et des abords de la zone résidentielle, la partie supérieure du souterrain peut être aménagée sous la forme de terrasse et d'aires de circulation pour les occupants. Cet espace peut également être végétalisé.

**11.3 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé » superposée d'un « espace vert privé »**

Cette zone est destinée :

- à permettre les circulations à l'extérieur du bâtiment, soit sur la rampe d'accès et le long de la façade sur la partie supérieur du parking souterrain ;
- à renforcer et à compléter, par ses aménagements, la coulée verte située au niveau du terrain naturel.

La partie supérieure au souterrain est partiellement à recouvrir de terre végétale et de plantations d'agrément à haute valeur écologique ajoutée. Les aménagements proposés doivent présenter un certain équilibre entre les deux fonctions pour permettre une circulation fluide des personnes à mobilité réduite. Sur cette zone, les aménagements verts représentent entre 30 % et 70 % de la superficie totale.

**11.4 Prescriptions relatives à la zone de chemin piéton, piste cyclable, zone piétonne**

La zone de « chemin piéton/piste cyclable/zone piétonne » reprise sur la partie graphique montre des connexions importantes. La nature du revêtement, le tracé exact et les dimensions exacts seront définis ultérieurement lors de la convention d'exécution ou des autorisations de construire.



### 11.5 Modelage de terrain

Sur le lot privé, le remodelage du terrain naturel se limite aux déblais nécessaires pour le bâtiment et le bassin de rétention. Le terrain naturel doit être conservé pour éviter tout effet négatif sur l'écoulement des eaux et le volume de rétention. Les travaux en lien avec l'aménagement de la voirie ou du chemin la connectant ne sont pas concernés par cette disposition.



### TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **ART. 12 SERVITUDE « REAMENAGEMENT N7 »**

La zone de recul avant est identifiée sur la partie graphique à la fois comme une zone d'espace vert privé et comme une zone de scellement potentiel. Par ailleurs, elle est couverte par une servitude spécifique « réaménagement N7 ». Cette servitude est destinée à faciliter l'intégration de la zone de recul avant dans la philosophie du réaménagement de la N7 qui sera développée ultérieurement.

Avant le réaménagement de la route nationale 7, cette zone sera aménagée de manière simple et sobre. Ensuite, elle pourra être réaménagée sur base des principes qui guideront le réaménagement de la route nationale 7.

Les modalités du réaménagement seront déterminées dans la convention d'exécution.



## TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### **ART. 13 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC**

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent à l'emprise destinée à l'élargissement du chemin existant situé à l'Ouest, reliant la rue Michel Lentz à la route Nationale 7. Cette voie de circulation est destinée à être aménagée comme une zone résidentielle ou de rencontre.

Compte tenu du fait que la partie du chemin est située en dehors du périmètre du PAP, son aménagement sera à déterminer lors de la phase d'exécution.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de session ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.



## TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

### **ART. 14 DISPOSITIONS EXECUTOIRES**

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

#### **14.1 Raccordement du PAP à la voirie existante**

Une bande de terrain est cédée au domaine public pour élargir le chemin situé dans le prolongement de la rue Michel Lentz. A l'endroit où elle se raccorde à la route nationale 7, elle est aménagée sous la forme d'un trottoir traversant.

La voirie d'accès résultant de l'élargissement de la prolongation de la rue Michel Lentz est aménagée comme une zone résidentielle.

Des accès piétons au bâtiment et au parc semi-public situé à l'arrière peuvent être prévus tant sur la route Nationale 7 que sur la zone résidentielle précitée.

#### **14.2 Gestion des eaux**

En plus d'être végétalisées, les toitures doivent permettre de jouer un rôle de rétention en stockant l'eau en cas de fortes pluies.

Le niveau du fond du bassin de rétention nécessaire ne peut être inférieur au niveau HQ10.

#### **14.3 Réseaux d'approvisionnement**

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.



# TERMINOLOGIE

Annexe 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.

## 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 / Fâitage**

On entend par faite ou fâitage 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.

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

**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 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.

(Règl. g.-d. du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

**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/m<sup>2</sup> 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.

