

# 1 Partie écrite

## Art. 1 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

- a) Le PAP prévoit la création d'un îlot permettant la réalisation de constructions et aménagements d'utilité publique, destinée à satisfaire des besoins collectifs. Seuls des logements de service y sont admis.
- b) Aucune cession de terrain n'est à faire au domaine public communal.

## Art. 2 Implantation des constructions

- a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Une marge de tolérance d'au maximum 2,00 mètres par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé peut être appliquée, sans que ceci puisse augmenter l'emprise au sol totale d'une fenêtre de construction, par rapport aux indications sur la partie graphique du PAP.

- b) L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.
- c) L'implantation d'un parking à étages est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.
- d) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.
- e) L'aménagement d'équipements sportifs à ciel ouvert peut-être autorisé au sol au sein des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou sur les toitures.

## Art. 3 Hauteur et nombres de niveaux

- a) Les hauteurs maximales totales sont indiquées dans la partie graphique. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de référence 206,57 müNN qui est défini dans l'axe de la rue desservante.
- b) Le nombre maximal de niveaux est de quatre. Un niveau peut être autorisé en sous-sol.
- c) Pour le parking à étages le nombre maximal de niveaux indiqué dans la partie graphique ne s'applique pas. La hauteur du parking est limitée par la hauteur maximale qui est indiquée dans la partie graphique.

Référence: <u>1921116C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>31/07/2025</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden

d) Tous les équipements techniques, garde-corps et autres équipements nécessaires à la sécurité respectivement à la prévention incendie doivent être aménagés à l'intérieur du gabarit maximal autorisé. Sur une surface de 25% de la toiture, les équipements décrits ci-dessus peuvent dépasser le gabarit maximal autorisé de 3,00 mètres, s'ils gardent une distance de minimum 3,00 mètres par rapport à l'acrotère. Les équipements prévus à l'article 7 b) peuvent dépasser le gabarit maximal autorisé.

#### **Art. 4 Saillie et avant-corps**

Aucune construction en saillie par rapport au plan de la façade n'est autorisée au-delà des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

#### **Art. 5 Matériaux des façades**

Toutes les façades du bâtiment sont à traiter comme façade principale et doivent présenter un aspect sobre. Le choix des matériaux et des couleurs doit prendre en compte l'exposition particulière du bâtiment dans le paysage. Les façades complètement vitrées et les matériaux brillants et miroitants sont interdits.

#### **Art. 6 Toitures**

- a) Les toitures sont plates. L'aménagement en toit-terrasse est admis, sans préjudice d'autres dispositions du présent règlement.
- b) L'aménagement d'équipements sportifs pour les besoins du site scolaire est autorisé sur les toitures.
- c) Les toitures peuvent être végétalisées et / ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques).

#### **Art. 7 Dépendance**

L'implantation de dépendances, notamment un abri pour poubelles, un abri pour vélos ou autres constructions similaires, peut-être autorisé à l'intérieur et à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, notamment dans l'espace extérieur pouvant être scellé.

#### **Art. 8 Panneaux solaires**

- a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis en toiture et en façade.
- b) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur une toiture plate doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètres par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.



## **Art. 9 Servitude de type urbanistique – contournement de proximité**

- a) Cette surface est réservée pour l'aménagement d'une voie de contournement de proximité d'Ettelbruck. La réalisation de mesures anti bruit y est autorisée.
- b) L'emprise exacte de cette voie de contournement est à définir dans le cadre du projet d'exécution. En attendant la réalisation du projet routier, cette surface peut être utilisée comme cour de récréation, comme accès et/ou comme aire de stationnement. Elle peut également être végétalisée.
- c) La réalisation de cette voie de contournement se fait dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur sectoriel « transport » et ne fait pas partie des travaux de viabilisation du présent PAP.

## **Art. 10 Emplacements de stationnement**

- a) Le nombre d'emplacements de stationnement requis pour ce PAP est défini dans la partie écrite du PAG. Ces emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans le niveau en sous-sol, dans un parking à étages ou sur une aire de stationnement à ciel ouvert dans le cadre des aménagements des surfaces pouvant être scellées.
- b) Dans le cadre de l'aménagement des espaces libres suivant les dispositions de l'article Art. 14, des emplacements de stationnement pour autobus sont autorisés le long de la rue de Welscheid (CR 349). Des emplacements de stationnement pour visiteurs sont à prévoir à proximité de l'accès au bâtiment selon le principe d'un « Kiss & Go » ou regroupé avec les emplacements de stationnement sur une aire de stationnement à ciel ouvert.

## **Art. 11 Surface pouvant être scellées**

Les surfaces pouvant être scellées tel qu'indiquées dans la partie graphique, reprennent :

- » la surface surplombée par une construction, respectivement la surface d'un sous-sol,
- » la surface surplombée par une dépendance ou construction similaire, selon les dispositions de la présente partie écrite,
- » les espaces extérieurs pouvant être scellé,
- » la servitude aménagement extérieur école (en partie),
- » l'espace couvert par la servitude de type urbanistique – contournement de proximité pour la réalisation du contournement de proximité d'Ettelbruck.

## **Art. 12 Servitude de type urbanistique – aménagement extérieur école**

La servitude aménagement extérieur école, qui superpose l'espace vert privé, concerne l'aménagement d'une partie de la cour de récréation du site scolaire. Y sont autorisés les constructions, aménagements et infrastructures en relation avec la vocation de cet espace, par exemple ; des jeux, du mobilier urbain, des équipements de sports, des abris, des plaines de jeux scellée, des chemins pour la mobilité douce, des infrastructures de rétentions d'eau, des infrastructures techniques etc.

### **Art. 13 Servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

---

Les aménagements autorisés dans la servitude « urbanisation – intégration paysagère » sont définies dans la partie écrite du PAG. Les plantations doivent être composées par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles. La plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

### **Art. 14 Aménagement des espaces libres**

---

a) Est à considérer comme espaces libres dans le sens du présent PAP, tout espace extérieur non couvert d'une construction, situé au niveau du rez-de-chaussée et indiqué dans la partie graphique en tant que :

- » espace vert privé,
- » espace extérieur pouvant être scellé, dont les espace de circulation motorisée, cyclable et piétonne,
- » espace d'étude pour le contournement de proximité d'Ettelbruck.

b) Les indications relatives à l'aménagement des espaces libres dans la partie graphique du PAP sont données à titre indicatif. L'aménagement exact est à définir dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

c) Des aménagements, dépendances, infrastructures techniques et constructions nécessaires à l'accessibilité d'un bâtiment peuvent être autorisés sur les surfaces définies en tant qu'espace libre, dont notamment les stations de transformation, les abris vélos, BikeBox, les abris poubelles, des escaliers, du mobilier urbain etc.

d) Le choix des matériaux, revêtements de sol, couleurs, du mobilier urbain et d'autres éléments constitutifs de l'espace libre doit être fait dans le prolongement de l'aménagement de l'espace public existant ou projeté le long de la rue Welscheid et de la chapelle .

### **Art. 15 Lotissement de terrains**

---

L'îlot peut être subdivisé en lots sur base d'une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



## 2 Annexe - Terminologie

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

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

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

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

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

### **Auvent**

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

### **Avant-corps**

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

### **Balcon**

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

### **Bande de construction**

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

### **Car-port**

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

## **Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

## **Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

## **Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

## **Coefficient de scellement du sol [CSS]**

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

## **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

## **Construction**

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

## **Cote de niveau**

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

## **Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

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

## **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

## **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.



### **Surface construite brute**

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

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

### **Surface non aménageable**

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

#### *a. hauteur des locaux:*

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

#### *b. affectation des locaux*

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

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

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

#### *c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul, les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **Surface scellée**

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

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

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

### **Surface de vente**

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

### **Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

### **Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### **Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### **Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot.

### **Voie publique**

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