

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 187,20 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mise en conformité limites PAG / PAP réf. 2015078GARN du 1^{er} octobre 2015 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant la délimitation et la contenance des parcelles initiales,
- le plan topographique réf. 20130284-LP-T001 indice A du 29 avril 2013 élaboré par le bureau Luxplan SA.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public communal.

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP qui correspond aux fonds nécessaires à la viabilisation du projet. 9,27 ares sont rétrocédés à la commune, soit 4,95 % de la surface totale du PAP.

Référence: <u>17654/5c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>21.09.2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un ensemble de deux bâtiments qui peuvent accueillir les fonctions suivantes : artisanat, services, bureaux, logement de service, commerces de détail, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier.

2.2 Le nombre d'unités de logement

RGD art. 3. (3) 1. F)

Pour l'ensemble du PAP, est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière par bâtiment. Il est repris sur la partie graphique par le sigle « x – log-s ».

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règles générales

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, 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.

A l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, clôtures, marquises, auvents à hauteur du rez-de-chaussée débords de toitures, emmarchements et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas un mètre (1 m) de profondeur,
- ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de soixante centimètres (60 cm) le sol existant avant travaux.

3.2 Limite de surfaces constructibles pour constructions

Si l'emprise de la surface constructible pour constructions n'est pas consommée dans son intégralité, les espaces non construits peuvent être aménagés par des espaces pouvant être scellés, par des espaces pouvant être dédiés aux stationnements ou par des espaces verts privés.

3.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont repris au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

3.4 Eléments en saillie

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques.

Les auvents et les escaliers sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions.

Un escalier de secours en structure légère démontable peut être bâti en dehors des limites maxima pour constructions principales, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2 m) tout en restant accolé au bâtiment. Il doit être intégré à la demande de permis de bâtir.

ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. g)

4.1 Prescriptions spécifiques aux niveaux en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Tunnel piéton

Un tunnel pour les livraisons et la circulation du personnel peut être à aménager pour relier les bâtiments des fenêtres constructibles A et B, telle que reprise sur la partie graphique et aux conditions suivantes :

- le tunnel a une largeur maximale de six mètres,
- dans un souci de qualité et de faisabilité architecturale, il peut être déplacé sur toute la longueur des deux façades, suivant le projet d'autorisation de bâtir. Les arbres projetés représentés sur la partie graphique peuvent être décalés, suivant l'implantation du tunnel.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux correspond au nombre de niveaux depuis la façade principale indiquée par le sigle « fp » sur la partie graphique.

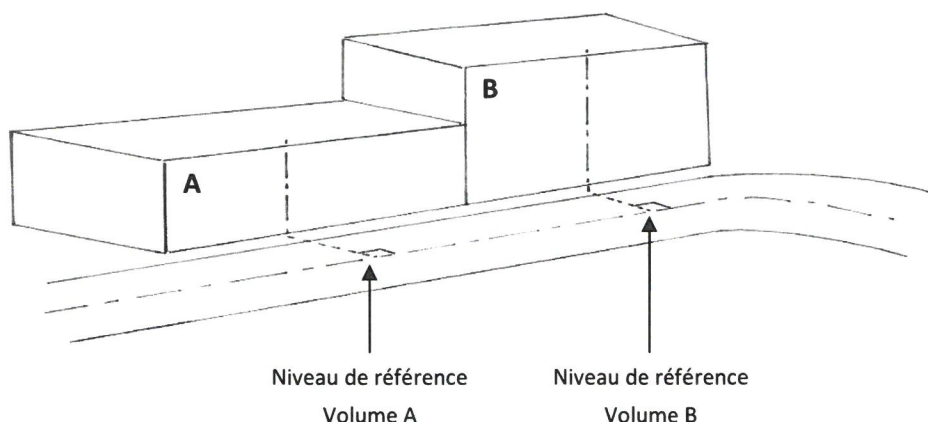
4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Niveau de référence

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade principale indiquée par le sigle « fp » sur la partie graphique, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée). La partie graphique reprend plusieurs niveaux de référence pour la voirie projetée.

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes avec des hauteurs différentes, un niveau de référence par volume peut être défini, à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voirie desservante.



Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface du dernier niveau et sont réservées exclusivement pour les installations techniques.

A l'exception des cages d'ascenseur, elles doivent être implantées en retrait de trois mètres (3 m) par rapport à tous les murs périphériques et peuvent dépasser de maximum trois mètres (3 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates.

4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Les toitures à deux pans ont une pente située entre 30° minimum et 35° maximum.

Dans le cas d'une toiture plate :

- la pente de la toiture doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses, végétalisées ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Matériaux et teintes

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit principalement avec un maximum de 30% de la surface de la façade d'un autre matériau tel que : l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal, le vitrage, le zinc ou des panneaux composites.
- Pour les toitures : l'ardoise et le zinc sont autorisées pour les toitures en pente.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Enseignes

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage doivent respecter les réglementations en vigueur.

4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

L'article 27 du règlement des bâtisses est à appliquer pour les dépendances.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de *surface*), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Sont à considérer comme un minimum :

Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Fonctions	Nombre de stationnement autorisé
Services et/ou bureaux	1 place de stationnement minimum pour 40 m ² de surface construite brute
Commerces de détail	1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de vente
Construction hôtelière	1 place de stationnement minimum pour 3 chambres
Activités de restauration Débits de boissons	1 place de stationnement minimum pour 20 m ² de surface de service (la surface de service représente 50 % de la surface constructible brute)

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

Aménagement des places de stationnement

Le parking de la clientèle devra être de type écologique et comprendre des emplacements de stationnement, dont au moins la moitié sera réalisée en version extensive, moyennant un substrat maigre sans application de pavé ou autre artificialisation.

Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

Un emplacement sur cinquante doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres et trente centimètres (3,30 m) de largeur par cinq mètres (5 m) de longueur.

L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée et du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Toutes les places doivent être reliées aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux parkings doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'aménagement d'un accès carrossable direct par la voirie communal, dont la localisation doit être déterminée après la réalisation d'un inventaire qualitatif de la végétation existante, est autorisé.

5.3 Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite

Si le niveau du rez-de-chaussée de la construction hors sol n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès pour les Personnes à Mobilité Réduite est à prévoir. Ses caractéristiques sont conformes aux prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets de maximum un mètre de haut.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure bâtie, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

Sont autorisés également des aires de loisirs et de détente avec des aménagements de types : kiosque, espace à grillage, bancs, poubelles, aire de jeux.

Un accès carrossable est autorisé depuis le chemin ruralet dans la servitude d'urbanisation SU01 pour accéder au parking écologique. La localisation est déterminée après la réalisation d'un inventaire qualitatif de la végétation existante.

6.3 Servitudes écologiques

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées.

Servitude écologique SE1 :

La servitude écologique SE1 est destinée à permettre la plantation de massifs arbustifs.

Servitude écologique SE2 :

La servitude écologique SE2 est destinée à permettre l'aménagement d'une zone de stationnement.

Servitude écologique SE3 :

La servitude écologique SE3 est destinée à permettre la plantation d'une haie libre.

Servitude écologique SE4 :

La servitude écologique SE4 est destinée à permettre la plantation d'un boisement plurispécifique.

6.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Déblais et remblais

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Murs et clôtures

L'article 29 du règlement des bâtisses est à appliquer pour les murs de soutènement et clôtures.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Prescriptions spécifiques aux espaces verts publics

Les espaces verts publics sont exempts de constructions, à l'exception des infrastructures techniques. Sont autorisés dans l'Espace Vert Public (EVP) des chemins piétons aménagés avec des matériaux perméables.

7.2 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la route des Trois Cantons. Les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

8.1 Espace vert privé autour des bâtiments

L'espace directement en contact avec les bâtiments sera planté de pelouse. Des arbres de haute tiges pourront être plantés dans cet espace, ainsi que des massifs fleuris ou arbustifs.

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. Les plantations à réaliser dans le présent PAP sont à choisir dans la liste ci-dessous non exhaustive. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées.

ARBRES						
Plante		Type d'aménagement				Localisation spécifique
Nom latin	Nom commun	Verger	Boisement	Haie	Prairie	
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre		✓	✓		
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane		✓			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Faux platane		✓			
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux		✓	✓		Zone humide
<i>Carpinus betulus</i>	Charme		✓	✓		
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		✓	✓		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun		✓			Zone humide
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	✓				
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	✓				
<i>Prunus avium</i>	Merisier des oiseleurs	✓	✓	✓		
<i>Prunus mahaleb</i>	Faux merisier	✓	✓	✓		
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	✓		✓		
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	✓				
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile		✓	✓		Zone humide
<i>Quercus robur</i>	Chêne	✓	✓	✓		
<i>Salix alba</i>	Saule blanc		✓	✓		Zone humide
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault		✓	✓		Zone humide
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile		✓	✓		Zone humide
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	✓	✓	✓		

<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	✓	✓	✓		
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbier domestique	✓	✓	✓		
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	✓	✓	✓		
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles		✓			
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles		✓			
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse		✓	✓		
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre		✓	✓		

ARBUSTES

Plante		Type d'aménagement				Localisation spécifique
Nom latin	Nom commun	Verger	Boisement	Haie	Prairie	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier commun		✓	✓		
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin		✓	✓		
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun		✓	✓		
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine		✓	✓		
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine		✓	✓		
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe		✓	✓		
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine		✓	✓		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun		✓	✓		
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier		✓	✓		
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa canina</i>	Eglantier		✓	✓		
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa villosa</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Salix repens</i>	Saule rampant			✓		Zone humide
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers		✓	✓		Zone humide
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir		✓	✓		
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes		✓	✓		
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane			✓		
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier			✓		

HERBACEES (vivaces/annuelles)						
Plante		Type d'aménagement				Localisation spécifique
Nom latin	Nom commun	Verger	Boisement	Haie	Prairie	
<i>Achillea millefolium</i>					✓	
<i>Arrhenatherum elatius</i>					✓	
<i>Bromus mollis</i>					✓	
<i>Centaurea jacea</i>					✓	
<i>Dactylis glomerata</i>					✓	
<i>Daucus carota</i>					✓	
<i>Festuca pratensis</i>					✓	
<i>Festuca rubra</i>					✓	
<i>Heracleum sphondylium</i>					✓	
<i>Leucanthemum vulgare</i>					✓	
<i>Pastinaca sativa</i>					✓	
<i>Plantago lanceolata</i>					✓	
<i>Poa pratensis</i>					✓	
<i>Poa trivialis</i>					✓	
<i>Trifolium dubium</i>					✓	
<i>Trisetum flavescens</i>					✓	
<i>Trifolium hybridum</i>					✓	
<i>Trifolium pratense</i>					✓	

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

8.2 Bassin et zone humide

La zone directement autour du bassin de rétention sera plantée de prairie humide avec de la végétation typique et adaptée aux milieux humides. L'espace alentour sera plantée de prairie fleurie et d'arbres tiges. La diversification de la végétation sera assurée par un entretien de type extensif, limitant l'entretien (si possible fauchage annuel tardif) et excluant l'usage de produits phytosanitaires.

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Les constructions à démolir sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les arbres remarquables à conserver sont repris au cas par cas dans la partie graphique.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

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 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. 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. 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-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.