

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, les voies publiques et les sites en vigueur.

Référence: 19037/43C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15/12/2021

La Ministre de l'Intérieur


Talina Bofferdig

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES**1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 20,01 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP référence 189045 du 16 avril 2020, élaboré par le bureau de géomètres officiels BEST - GO.
- le levé topographique, référence 180039-12/02 du 20 janvier 2020, élaboré par le bureau BEST – Topo.

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

Les fonds destinés à être cédés au domaine public représentent 3,18 ares, soit 15,91 % de la surface brute du PAP et correspondent à l'espace minéral de type « zone piétonne » devant les constructions, ainsi que le chemin piéton à l'ouest du site.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL**2.1 Mode d'utilisation du sol admissible**

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements de type collectif. Y sont également admis des activités de commerce et des services administratifs ou professionnels s'ils sont en relation directe avec la fonction principale qui est l'habitation et s'ils sont subordonnés à cette fonction principale.

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

3.1 Règle générale

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.

3.2 Les reculs des constructions aux limites des lots ou parcelles

Le recul des constructions sur les limites des lots est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

3.3 Distances à observer entre les constructions

Lorsque plusieurs constructions sont autorisées dans un même lot, les distances à observer entre les constructions sont à régler de manière à respecter les réglementations en vigueur concernant la sécurité et la salubrité.

3.4 Éléments en saillie

Les éléments en saillie ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

□ Avant-corps

- Les avant-corps peuvent dépasser la limite de la façade concernée de 70 cm (soixante-dix centimètres) au maximum.
- La surface cumulée des avant-corps peut couvrir un tiers (1/3) de la surface de la façade concernée au maximum.

☐ Les balcons

- Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade concernée de 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) au maximum.
- Les balcons sont interdits sur les façades latérales et les façades orientées vers le domaine public.
- Pour les constructions érigées en ordre contigu, un recul latéral minimum de 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) entre balcons est obligatoire.
- Chaque balcon doit être muni d'un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur réglementaire de 1,00 m (un mètre).

☐ Auvents / Avant-toit

- Les auvents et avant-toits, autorisés uniquement au rez-de chaussée et au-dessus des portes d'entrée peuvent dépasser l'alignement de façade de 1,00 m (un mètre) au maximum.

ART. 4. TYPE DES CONSTRUCTIONS

4.1 Niveaux et hauteur libre sous plafond

☐ Niveau de rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de la voie desservante (Rue de Wecker – C.R. 139) ou peut dépasser ce niveau de 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) au maximum.

☐ Niveau 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. Le niveau en sous-sol est commun et d'un seul tenant.

☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes ont une hauteur libre sous plafond de 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres) au minimum. Les locaux destinés au séjour temporaire de personnes auront une hauteur sous plafond de 2,20 m (deux mètres vingt centimètres) au minimum.

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

☐ Hauteur à l'acrotère bas (ha1)

On entend par hauteur à l'acrotère bas (ha1), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les terrasses aménagées au-dessus du dernier niveau plein, doivent être munies d'un dispositif contre les risques de chutes conformément au règlement des bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

☐ Hauteur à l'acrotère haut (ha2)

On entend par hauteur à l'acrotère haut (ha2), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

4.3 Les formes de toitures

☐ Règles générales

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, en toitures végétalisées ou recouvertes de gravier. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé. La couverture végétale a une épaisseur minimale de 25 cm (vingt-cinq centimètres).

☐ Etage en retrait

L'étage en retrait doit accuser un retrait sur au moins un des plans de façade du niveau situé en dessous.

☐ Toitures-terrasses

Toute toiture aménagée en terrasse doit être munie d'un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur réglementaire de 1,00 m (un mètre).

Les parties de toitures non aménagées en terrasse sont à traiter en toiture.

☐ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures et façades. 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 individuelles est interdite. La couleur des antennes doit s'apparenter aux couleurs choisies pour la façade ou le toit sur lesquelles elles sont installées.

☐ Prescriptions relatives aux superstructures en cas de toiture plate

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface du dernier niveau plein et sont réservées exclusivement pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, accès à la toiture ...).

Elles se trouvent à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 50 cm (cinquante centimètres) par rapport aux façades frontales et postérieures. La hauteur des superstructures est limitée à 2,00 m (deux mètres).

L'habillage des superstructures est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

4.4 Couleur et l'emploi des matériaux

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

- pour les façades : enduits de façade, bardages en bois de teinte naturelle, bardages et parements d'apparence mate, façades végétalisées ;
- pour les toitures plates : végétation, gravier ;
- pour les toitures à versant : végétation, gravier, zinc pré-patiné au rendu non-brillant ;
- pour les toitures-terrasses : dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), lattage sur plots (bois, bois composite), carrelage ou autres matériaux adaptés aux toitures-terrasses.

Les matériaux et revêtement de façade aux teintes criardes ou au rendu brillant, ainsi que les parements de carrelages ou de briquettes sont interdits.

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

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps en matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisés.

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

Deux abris de jardin de 12 m² (douze mètres carrés) au maximum peuvent être implantés dans le recul arrière pour constructions principales.

Ils doivent respecter un recul minimal de 1,00 m (un mètre) sur les limites de propriété postérieures et latérales ou sur la délimitation du présent projet d'aménagement particulier. La hauteur hors-tout des abris de jardin est limitée à 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres) par rapport au terrain aménagé. Ces constructions sont à comptabiliser dans les surfaces maximales (suivant définition des emprises, surfaces scellées et surface construite brute) admises par lot.

Ces prescriptions sont également applicables à toute autre construction ancrée au sol ou dispositif nécessaire à l'utilisation des énergies renouvelables.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement

Pour les constructions d'habitation plurifamiliale, les emplacements de stationnement réglementaires sont aménagés dans un sous-sol commun.

Pour la fonction « habitat », sont à prévoir deux (2) emplacements de stationnement par logement.

Pour une affectation autre que l'habitation, est à prévoir un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrées de surface exploitable. Deux (2) emplacements de stationnement pour une affectation autre que l'habitation peuvent être aménagés au niveau de l'« espace pouvant être dédié au stationnement » renseigné sur la partie graphique. Le nombre restant d'emplacements de stationnement pour une affectation autre que l'habitat est à prévoir au niveau du garage souterrain.

5.2 Les accès

☐ Accès carrossable

L'accès carrossable aux stationnements du présent projet doit être dimensionné et aménagé de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie publique et assurer une visibilité suffisante. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers. La rampe d'accès au garage souterrain doit être couverte sur une partie de sa longueur.

L'accès carrossable devra se faire par la Rue de Wecker – C.R. 139. Les emplacements de stationnement souterrains sont accessibles à partir d'une rampe d'accès qui respecte les prescriptions imposées par l'Administration des Ponts et Chaussées.

☐ Accès piétons

Les accès piétons aux constructions doivent être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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

- Des pelouses et plantations ;
- Des allées, terrasses et entrées de garage en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, dépassant de plus de 1,00 m (un mètre) le niveau du terrain aménagé attenant, sont à munir d'un dispositif de sécurité permettant d'éviter les risques de chute.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, aménagés en terrasse privative contiguë à une unité de logement, peuvent être séparés par des brise-vues d'une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain aménagé. Ces brises-vues ont une longueur maximale de 3,00 m (trois mètres), mesurée à partir de la façade. Les brise-vues donnant sur le domaine public sont interdits.

Les accès doivent être aménagés de façon à faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les surfaces situées à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais ne recevant pas de constructions hors-sols, sont à traiter comme espace extérieur pouvant être scellé.

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 »

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

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

L'espace vert privé, situé dans le recul arrière des constructions, est destiné à un usage privatif, soit collectif. En plus des constructions et installations énumérées à l'article 4.5 de la présente partie écrite, sont également admissibles dans l'espace vert privé des terrasses collectives à destination de la future copropriété. Leur surface est limitée à 9,00 m² (neuf mètres-carrés) par terrasse. Les terrasses sont à réaliser en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.

L'aménagement de chemins d'accès, réalisés en matériaux perméables, y est également admis.

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

❑ Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation de la construction dans la fenêtre constructible, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés. Ces travaux doivent être conformes aux règles du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrain, tels que les décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

❑ Modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 50 cm (cinquante centimètres). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

❑ Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 2,00 m (deux mètres) par rapport au terrain aménagé.

En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre deux rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.

❑ Murets et clôtures en bordure des limites séparatives

Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées. La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 80 cm (quatre-vingts centimètres) par rapport au terrain aménagé. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur maximale de 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) par rapport au terrain aménagé. Sur la limite avec le domaine public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir. Sur la limite entre domaines privés, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes de la construction concernée et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

6.4 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

Pour le présent PAP, une canalisation de type séparatif est à prévoir. Les eaux pluviales sont à raccorder à la canalisation existante pour eaux pluviales dans la Rue de Wecker – C.R. 139. Les eaux usées sont à raccorder à la canalisation existante pour eaux mixtes au niveau du Fossé des Tanneurs – C.R. 139A.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP. Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution.

Les dimensions sont à préciser dans la demande d'autorisation AGE.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Règle générale

De manière générale :

- des matériaux de teintes claires et dans la mesure du possible perméables sont à employer,
- le détail de ces aménagements est à fixer dans le projet d'exécution et 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.

7.2 Chemin piéton, trottoir et placette

Dans la mesure du possible, le chemin piéton, situé le long de la limite ouest du projet, les fonds destinés à l'élargissement du trottoir et à l'aménagement de la placette sont à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, pavés drainants ou en concassé stabilisé et sans bordures.

Au niveau du chemin piéton, situé le long de la limite ouest du projet, un pare-vue est à aménager en limite de propriété des fonds situés en dehors du PAP « nouveau quartier ». La hauteur du pare-vue ne peut pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres) par rapport au terrain aménagé.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

8.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver ou à démolir

Il n'y a ni de construction, ni élément naturel à conserver.

L'ensemble des constructions existantes sur le site sont à démolir dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

8.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

8.3 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.

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 / Faitage

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 ilot 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 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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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