

# Projet d'aménagement particulier

Ville de Grevenmacher

« GrMa 9 - Zéilewee »

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**

Référence: 19487/43C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 29/02/2023  
La Ministre de l'Intérieur  
Taina Bofferding

La présente partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

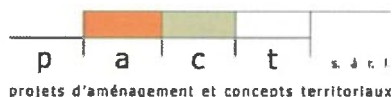


novembre 2022

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation du 13.10.2022 (Réf.: 19487/43C)

**Demandeur :**

Mme Ludovicy  
30, rue de Muenschecker  
L-6760 Grevenmacher

**Elaboré par:**

pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**Grevenmacher, le 21 novembre 2022**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Grevenmacher sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas réglementés par la présente partie écrite.**

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
4.3. Les hauteurs des constructions.....	5
4.4. La forme des toitures.....	5
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	5
4.6. Les emplacements de stationnement .....	6
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
5.1. Éléments en retrait ou en saillie.....	6
5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	6
5.3. Les accès et surfaces carrossables.....	7
5.4. Les murs et clôtures .....	7
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux.....	8
5.6. Superstructures et installations techniques.....	8
<b>6. Annexe : DÉFINITIONS.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Partie graphique du PAP.....</b>	<b>14</b>

## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à environ 28,3 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ ~6,68 ares (chemin piéton existant commune, espace public sud-ouest, lot 7), ce qui correspond à ~23,6% de la surface totale du projet. La cession des fonds privés s'élève à ~4,00 ares (espace public sud-ouest, lot 7) ce qui correspond à ~14,1% de la surface totale du projet.

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 projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Les lots projetés sont principalement destinés aux logements de type maison unifamiliale avec la possibilité d'y aménager un logement intégré.

Sont autorisées les activités de service (profession libérale) en relation directe avec la fonction principale qui est l'habitat, à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

### 4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

#### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les limites des surfaces constructibles ainsi que les reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur le dimensionnement des limites des surfaces constructibles.

Les garages peuvent être implantés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et doivent présenter un recul avant minimal de 5 mètres.

#### DEPENDANCES

A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées de type abri de jardin ou serre d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs, en respectant une distance minimale de 4 mètres de la construction principale. Les terrasses couvertes ou vérandas sont uniquement admissibles à l'intérieur des limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé.

## 4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

## 4.3. Les hauteurs des constructions

### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîtage indiquées dans la partie graphique sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

### DEPENDANCES

La hauteur maximale des dépendances situées à l'arrière des constructions principales est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé:

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres ;
- la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

## 4.4. La forme des toitures

### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, sans croupes, dont les pentes sont fixées suivant les indications dans la partie graphique.

Les volumes secondaires définis en partie graphique sont à couvrir de toitures plates.

### LUCARNES

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés. Les lucarnes sont à implanter à 1,50 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes et des terrasses ouvertes en toitures ne peut dépasser deux tiers de la largeur de la façade. L'interruption de la corniche est autorisée du côté arrière. Du côté avant (rue desservante), les lucarnes sont autorisées avec une hauteur maximale de 2,00 mètres et un recul min. de 0,80 à partir de la ligne de la corniche respectivement de la façade.

### SAILLIE DES TOITURES

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,25 mètre, égout de toiture non compris.

### DEPENDANCES

Les dépendances dans les reculs postérieurs sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.

## 4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Tous les travaux de déblais et de remblais doivent être exécutés suivant les dispositions de la partie graphique et devront se limiter au strictement nécessaire. Une tolérance de + ou - 1.00 m par rapport aux niveaux du terrain remodelé défini dans la partie graphique du présent PAP est autorisée.

A l'exception des murs représentés dans la partie graphique, la hauteur des murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel.



Sur le lot 1, l'aménagement d'escaliers en combinaison avec les murs de soutènement indiqués sur la partie graphique est autorisé dans le recul latéral.

En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.

A l'exception des murs indiqués sur la partie graphique du présent PAP et à partir d'une hauteur de 0,50m les murs de soutènement sont à exécuter en pierre naturels de la région en forme de maçonnerie traditionnelle, maçonnerie sèche respectivement gabions.

#### **4.6. Les emplacements de stationnement**

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Sont à réaliser:

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement): deux (2) emplacements par logement
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale: un (1) emplacement pour le logement intégré
- pour les activités de services administratifs et professionnels / professions libérales: un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable

### **5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP**

#### **5.1. Éléments en retrait ou en saillie**

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

En dehors des limites de surfaces constructibles, à l'exception des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral réglementaire. Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

##### **AVANT-CORPS FERMES:**

- ils ne peuvent pas dépasser de plus de 0,70 mètre la limite de la façade concernée projetée ou existante hors sol ;
- leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade concernée projetée ou existante hors sol ;
- pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul à respecter par l'avant-corps fermé à la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.

##### **BALCONS:**

- Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s'intégrer dans l'ensemble bâti.
- Pour chaque niveau, la largeur cumulée des différents balcons ne peut pas dépasser un tiers (1/3) de la largeur de la façade projetée ou existante concernée.
- Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul latéral à respecter pour le balcon ne peut être inférieur à 1,90 mètre.

#### **5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés**

Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.). L'aménagement d'espaces minéraux est limité aux accès, aux emplacements de stationnement et aux terrasses.

Dans les espaces verts privés sont admis les piscines non couvertes, les abris de jardin ou serres ainsi que les chemin d'accès d'une largeur maximale de 1,20 mètre.

L'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs est uniquement autorisé à l'arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

Les terrasses sont admises dans les espaces pouvant être scellés uniquement.

Les arbres et haies sont à choisir entre les espèces indigènes respectivement adaptés à la situation stationnelle.

Les jardins minéraux gravillonnés sont interdits.

### **5.3. Les accès et surfaces carrossables**

Les accès aux parcelles (garage et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

La pente des surfaces carrossables ne peut dépasser 6 pour cent. Pour les maisons jumelées ou en bande, les accès carrossables contigus peuvent être à pente différente, sous condition de l'aménagement d'une zone d'une largeur minimale de 0,30 m parallèle à la limite de chaque lot qui doivent être à pente identique et sans aménagement de mur ou clôture. La largeur maximale cumulée de l'ouverture des surfaces carrossables sur la voie publique est limitée à 6 mètres par lot.

Les accès carrossables peuvent être dédiés au stationnement. Les emplacements de stationnement doivent disposer d'un accès aisé. Les dimensions minimales d'un emplacement sont fixées à 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de profondeur.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins, ainsi qu'avec les matériaux et couleurs des abords au niveau de l'espace public.

### **5.4. Les murs et clôtures**

Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.

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.

L'usage de matériaux naturels tels que maçonneries traditionnelles, maçonneries en pierres sèches ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation et pour la prolongation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

### **CLOTURES LEGERES OU AJOUREES**

La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.

### **CLOTURES MASSIVES OU OPAQUES**

#### **MURETS**

Dans le recul antérieur, les murets, murs, clôtures et écrans brise vues sont interdits.

La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre par rapport au terrain aménagé. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre.

A l'exception des murs de soutènement, toute construction de clôture massive sous forme d'un mur est interdite.

#### **BRISES-VUE**

Les brise-vues en bandes PVC sont interdits.

Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres.

Leur longueur est limitée à 4 mètres.

Ils sont interdits dans les reculs réglementaires postérieur et avant.

## **5.5. La couleur et l'emploi des matériaux**

### **FACADES**

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.);
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct;
- l'emploi de parements de carrelages ou de briquettes.

L'emploi de parements en briques peut être autorisé à titre exceptionnel afin de favoriser une expression architecturale contemporaine.

Pour des constructions jumelées ou érigées en ordre contigu, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

### **TOITURES**

- Pour la couverture des toitures à pente des constructions à usage d'habitation, ne sont autorisées que l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme, brun foncé, anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné.
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit à l'exception des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ou au niveau des toitures
- Pour des constructions jumelées ou en ordre contigu, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différentes constructions.

## **5.6. Superstructures et installations techniques**

### **SUPERSTRUCTURES**

A l'exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

### **ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES**

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

### **CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.



Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti.

### **APPAREILS TECHNIQUES**

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

## 6. Annexe : DÉFINITIONS

### 1. acrotère

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

### 2. 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.

### 3. 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 peut être avec ou sans surplomb par rapport au sol.

### 4. 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.

### 5. 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.

### 6. clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

### 7. 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.

### 8. combles

Les combles désignent le volume situé sous la toiture d'une construction.

### 9. construction

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

### 10. construction en sous-sol

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterré ou enterré à plus de la moitié de sa hauteur (>50 pour cent) en dessous du terrain naturel.

### 11. construction principale

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

## 12. dépendances

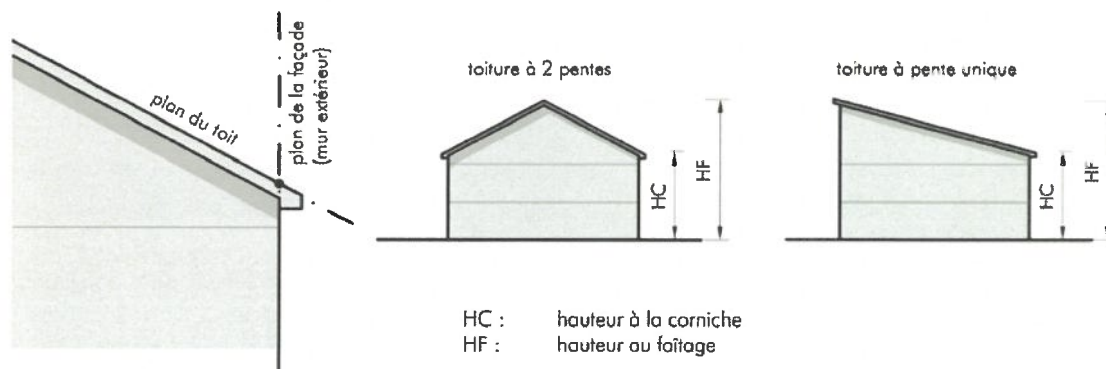
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d'élevage d'animaux, comme notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc...

## 13. faite/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.

## 14. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique. 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.



## 15. habitation

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

## 16. installation

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

## 17. 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.

## 18. 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.

## 19. 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. La surface habitable maximale d'un logement intégré est de 80 mètres carrés.

**20. 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.

**21. Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**22. maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**23. maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe un seul logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**24. muret**

Mur bas, ouvrage de maçonnerie qui sépare deux zones, divise ou clôt un espace.

**25. 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.

**26. 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.

**27. 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.

**28. pergola**

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

**29. perméabilité**

On entend par perméabilité la propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

**30. profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, 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.



### 31. pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

### 32. 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 verte.

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.

### 33. saillie sur façade

On entend par saillie sur façade un élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

### 34. 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.

### 35. 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.

### 36. 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 cent pour 15 centimètres 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.



Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent (excepté les surface carrossables).

### **37. surface habitable nette**

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).

### **38. terrain existant**

On entend par terrain existant le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

### **39. toiture à deux versants**

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l'arête horizontale supérieure qu'est le faitage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement, les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.

### **40. toiture plate**

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou inférieure à 5°.

### **41. volume secondaire**

On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

## **7. Partie graphique du PAP**