

2 Partie écrite (version coordonnée)

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Laangfelder », appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Grosbous sont applicables.

Art. 2 Affectation et cession de terrains au domaine public communal

a) Le PAP prévoit la réalisation de 64 lots :

- » les **lots 3 à 18, 20 à 43 et 45 à 64** sont destinés à la construction d'une maison d'habitation de type unifamilial – ci-après « maisons unifamiliales » ;
- » les **lots 1, 2, 19, 44 et 65** sont destinés à la construction d'une maison d'habitation de type plurifamilial – ci-après « maisons plurifamiliales ».

Les lots suivis de la lettre « a » sont destinés à accueillir des car-ports respectivement des emplacements de stationnement selon les dispositions de l'Art. 13 et de l'Art. 14.1.

b) Le nombre maximal d'unités de logements est indiqué dans la partie graphique.

c) Dans les maisons unifamiliales sont également admises les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface de 50,00 m².

d) Dans les rez-de-chaussée des bâtiments des lots 1 et 2 sont également admis les équipements de service public, les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, en considérant qu'une unité d'une telle affectation équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

Bilan des surfaces à céder au domaine public communal	surface	%
Superficie totale du PAP	3,78 ha	100,0%
Superficie privative	2,13 ha	56,2%
Superficie publique à céder	1,65 ha	43,8%

Art. 4 Logements à coût modéré

- a) Les lots 1, 2 et 44 sont réservés à la construction de logements destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement – conformément à l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La surface construite brute dédiée à ces fins sur l'ensemble de ces trois lots doit être de 1.837 m² au minimum.
- b) Les modalités de mise en œuvre sont arrêtées dans la convention relative au PAP.

Art. 5 Implantation des constructions

- a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.
- b) L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.
- c) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique.
- d) L'implantation des dépendances est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et selon les dispositions de l'Art. 14.

Art. 6 Hauteur et nombres de niveaux

6.1 Maisons unifamiliales

- a) La hauteur maximale est de :
- » 7,00 mètres à la corniche,
 - » 11,00 mètres au faîte,
- b) Le nombre de niveaux est de deux niveaux pleins et d'un niveau dans les combles au maximum.
- c) L'aménagement d'étages en retrait est interdit.
- d) Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol. Ce niveau peut en aucun cas servir pour l'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

6.2 Maisons plurifamiliales

- a) La hauteur totale maximale est de 11,50 mètres à l'acrotère. Cette hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 1,00 mètre afin d'aménager des superstructures, sous condition que celles-ci soient indispensables au fonctionnement technique du bâtiment et observent un recul minimal de 1,50 mètres par rapport aux plans de façades.

- b) Le nombre de niveaux est de trois niveaux pleins au maximum.
- c) Le dernier niveau plein peut être aménagé en tant qu'étage en retrait.
- d) Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol. Ce niveau peut en aucun cas servir pour l'aménagement de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 7 Toitures

7.1 Maisons unifamiliales

a) Les toitures des maisons unifamiliales doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 40 degrés. La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

b) La couverture des toitures inclinées est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé. Des matériaux non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre, sont admis.

c) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales de la toiture et de 1,00 mètre du faîte.

Les lucarnes doivent respecter les conditions supplémentaires suivantes :

- » Elles ne peuvent en aucun cas dépasser la profondeur maximale du volume principal.
- » Une seule lucarne est admise par versant de la toiture.
- » Elles ont un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et la corniche ne peut pas être interrompue.

7.2 Maisons plurifamiliales

Les toitures des maisons plurifamiliales doivent obligatoirement être plates ou légèrement inclinées et végétalisées. Des superstructures et des panneaux solaires peuvent être aménagés selon les indications des Art. 6.2 et 10.2. L'aménagement en toit-terrasse n'est admis que sur le retrait du dernier étage.

Art. 8 Façades

a) Pour toutes les couleurs des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes définies dans l'Art. 26 des Plans d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Grosbous (voir annexe).

b) Les bardages de teinte matte ou de bois de teinte naturelle sont autorisés.

c) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

d) Les dossiers de demande d'autorisation de construire doivent comporter les indications détaillées concernant les matériaux et teintes utilisés.

Art. 9 Constructions en bande ou contiguës

a) Les constructions en bande doivent former un ensemble harmonieux, c'est-à-dire :

- » les profondeurs des constructions principales sont les mêmes, exceptionnellement, un dépassement de 1,00 mètre est autorisé ;
- » la différence des hauteurs à la corniche respectivement au faîte est de 1,00 mètre au maximum ;
- » la forme, la pente, les matériaux et la couleur des toitures sont à harmoniser ;
- » la structure des façades doit être harmonisée.

b) Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les constructions principales doivent être séparés par un joint de dilatation d'une épaisseur totale d'au moins 3,00 centimètres.

Art. 10 Panneaux solaires

10.1 Maisons unifamiliales

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis sur la toiture d'une construction principale et doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

b) Ils sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et ne peuvent en aucun cas dépasser la toiture elle-même.

c) Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur.

10.2 Maisons plurifamiliales

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis sur la toiture d'une construction principale.

b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètres par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 11 Avant-corps, balcons et loggias

11.1 Maisons unifamiliales

Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits.

11.2 Maisons plurifamiliales

a) Des avant-corps avec une saillie maximale de 1,00 mètre sont admis en façade et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles qu'indiquées dans la partie graphique d'au maximum 1,00 mètre, sans dépasser la limite du lot. Par plan de façade, les avant-corps ne peuvent pas dépasser un tiers de la surface totale.

b) Les balcons et loggias sont admis.

Art. 12 Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante. Il peut dépasser cette cote de 1,00 mètre au maximum et être inférieur à cette cote de 1,00 mètre au maximum.

Art. 13 Emplacements de stationnement

a) Deux emplacements de stationnement sur fonds privés sont à considérer comme minimum pour chaque maison unifamiliale respectivement pour chaque logement dans une maison plurifamiliale.

b) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit en dehors des espaces visés par le présent article.

c) L'aménagement d'emplacements de stationnement sous forme de car-port est admis à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées à cette fin dans la partie graphique.

d) L'aménagement d'emplacements de stationnement à ciel libre sur fonds privés est uniquement admis sur les surfaces prévues à cette fin sur les lots 1a.

e) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

f) Des emplacements de stationnement publics sont à aménager sur les surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique. Ces emplacements peuvent être équipés de bornes de recharge pour voitures électriques.

Art. 14 Dépendances

14.1 Car-Ports

a) L'implantation des car-ports est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées à cette fin dans la partie graphique. Les car-ports doivent répondre aux critères suivants :

- » le bardage de la construction est en bois;
- » la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- » la toiture est à végétaliser.

b) Les toitures des car-port peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique – de 0,25 mètre.

c) La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre au maximum, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur de la construction n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

d) Les car-ports peuvent être munis d'armoires de stockage sur toute la hauteur de la construction, sous réserve du respect des dimensions minimales d'un emplacement de stationnement, c'est-à-dire une profondeur minimale de 5,00 mètres et une largeur minimale de 2,75 mètres. Ces armoires sont à exécuter majoritairement en bois.

e) Les groupes de plusieurs car-ports sont à exécuter en tant qu'une seule construction harmonisée par rapport à la hauteur, le type et la forme de la toiture, les matériaux et les couleurs ainsi que les revêtements de sol.

14.2 Dépendances publiques

a) L'implantation des dépendances publiques est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées à cette fin dans la partie graphique.

b) Les dépendances publiques sont à aménager en continuité des car-ports visés par l'article qui précède, avec les mêmes matériaux ainsi que la même hauteur respectivement type et forme de la toiture.

c) Elles sont destinées à accueillir des emplacements de stationnement couverts pour vélos, du mobilier urbain ainsi qu'une armoire sur toute la hauteur de la construction pour des infrastructures et des équipements techniques publics.

d) Les toitures des dépendances publiques peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique – de 0,25 mètre.

14.3 Poste de transformation

La construction de postes de transformation et d'installations techniques similaires est admise à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées à cette fin dans la partie graphique. La hauteur totale ne peut excéder 3,50 mètres.

14.4 Dépendance privée

a) Pour les maisons unifamiliales, l'implantation d'une dépendance privée est admise à l'intérieur des surfaces constructibles pour dépendances. Si la profondeur maximale n'est pas occupée par la construction principale, l'implantation est également admise à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,

b) Les dépendances privées doivent répondre aux critères suivants :

- » la construction est accolée à la façade arrière de la construction principale et doit être implantée sur la limite du lot ;
- » la profondeur maximale est de 3,00 mètres et la largeur maximale de 2,50 mètres ;
- » la hauteur maximale totale est de 2,50 mètres, celle-ci est mesurée à partir du niveau fini du rez-de-chaussée de la construction principale ;
- » la partie de la construction implantée sur la limite du lot doit être fermée
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 10° ;
- » la toiture peut être végétalisée.

14.5 Abris de jardin

a) Pour les maisons unifamiliales, l'aménagement d'un abris de jardin, serre ou construction similaire est interdit en dehors des dispositions de l'Art. 14.4.

b) Pour les maisons plurifamiliales, un abri de jardin, serre ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est autorisé par parcelle et en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sous réserve de l'observation des conditions suivantes :

- » la surface d'emprise au sol ne peut excéder 16,00 m² ;
- » les reculs par rapport aux limites de propriété et par rapport à la construction principale (y inclus les constructions souterraines) sont d'au moins 2,00 mètres ;
- » la hauteur totale maximale est de 2,50 mètres (à mesurer à partir du niveau du terrain naturel) ;
- » le bardage de la construction est majoritairement en bois ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 10° ;
- » la toiture peut être végétalisée ;
- » tout changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitations ou d'activités professionnelles est interdit.

14.6 Abri poubelles

a) Un abri poubelles par parcelle peut être aménagé sur les surfaces indiquées en tant que surface pour l'aménagement de l'accès piéton dans la partie graphique. Il est destiné à accueillir les poubelles respectivement des vélos.

b) Les abris poubelles sont soumis aux conditions suivantes :

- » l'implantation est à faire parallèlement au chemin d'accès pour piétons selon l'Art. 15 ;
- » en aucun cas, l'accès à l'abri peut se faire depuis le domaine public ;
- » la profondeur maximale est de 1,40 mètre (mesurée parallèlement au chemin d'accès) ;

- » la largeur maximale est de 2,50 mètres ;
- » la hauteur totale maximale est de 1,20 mètre.

Art. 15 Aménagement extérieur des propriétés privées

- a) Les espaces extérieurs des parcelles privatives sont à aménager en tant qu'espace vert privé et peuvent recevoir des plantations.
- b) Une terrasse peut être aménagée à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé – tel qu'indiqué dans la partie graphique – et dans la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Art. 16 Surface pour l'aménagement de l'accès piéton

- a) L'accès piéton aux constructions principales est à aménager à l'intérieur des surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique. Cet accès a une largeur maximale de 2,25 mètres et est à exécuter en pavé ou matériaux similaires. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.
- b) À l'intérieur de la surface pour l'aménagement de l'accès piéton, le scellement du sol est à limiter à l'aménagement de l'accès piéton, de l'abri poubelle selon les dispositions de l'Art. 14.6 et à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour vélos.

Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires ainsi que tout autre aménagement ou construction qui n'est pas expressément admise par la présente partie écrite.

Art. 17 Aménagement des reculs avant et latéraux

- a) Les reculs avant et latéraux des maisons unifamiliales sont à aménager de manière à empêcher le passage respectivement le stationnement permanent ou temporaire de tout type de véhicule. Ces aménagements sont à réaliser par le biais de plantations, haies, blocs en pierre ou éléments similaires.
- b) Les ouvertures sur le domaine public dans les reculs avant et latéraux sont à concevoir de manière à ce que les espaces ouverts entre les aménagements susmentionnés aient une largeur maximale de 1,50 mètre.

Art. 18 Plantations

La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. Le choix des arbres doit être fait parmi les essences indigènes et / ou adaptées aux conditions stationnelles. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

Art. 19 Travaux de déblai et remblai

a) Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Pour les surfaces indiquées en tant que rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales dans la partie graphique, la marge de tolérance est fonction de la faisabilité technique des ouvrages.

b) Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé.

Pour les constructions en bande, le recul sur les limites latérales mitoyennes peut être nul.

Art. 20 Clôtures et murs de soutènement

a) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par un mur et / ou une clôture jusqu'à une hauteur maximale totale de 1,50 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre.

b) La limite de propriété avant peut être clôturée par une clôture jusqu'à une hauteur maximale totale de 1,00 mètre.

c) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,25 mètre sont autorisés. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 2,00 mètres est à respecter.

La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

Pour les constructions en bande, le recul sur les limites latérales mitoyennes peut être nul.

Art. 21 Servitude de passage

L'espace superposé d'une servitude de passage sur le lot 2 est destinée à l'aménagement d'un chemin piéton ouvert au public avec une largeur minimale de 1,50 mètre. L'emprise et l'emplacement exacte du chemin sont à déterminer dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

2.1 Annexe - Couleurs

La présente annexe reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements selon l'Art. 8 a). La palette de couleurs est définie dans l'Art. 26 des Plans d'Aménagement Particulier « quartiers existants » (PAP QE) de la Commune de Grosbous et est reprise pour le présent PAP en tant qu'annexe à titre indicatif.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

2.1.1 Façades

blanc cassé	ocre
S 0500-N	S 0510-Y10R
S 0502-Y	S 0510-Y20R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R
S 0502-Y50R	S 0515-Y20R
S 0502-Y50R	S 1010-Y10R
S 0505-Y10R	S 1010-Y20R
S 0505-Y20R	S 1010-Y20R
S 0505-Y30R	S 1015-Y10R
S 0505-Y40R	S 1015-Y20R
S 0603-G80Y	S 1015-Y20R
S 0804-G60Y	S 1015-Y40R
S 0804-Y30R	S 1015-Y40R
S 1000-N	S 1020-Y10R
S 1002-B	S 1020-Y20R
S 1002-R	S 2020-Y10R
S 1002-Y	S 2020-Y20R
S 1002-Y50R	S 2040-Y10R
S 1005-Y10R	
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	

beige
S 0505-Y20R
S 0507-Y40R
S 0804-Y50R
S 0907-Y10R
S 1005-Y10R
S 1005-Y20R
S 1010-Y10R
S 1010-Y40R
S 1510-G90Y
S 1510-Y10R
S 1510-Y20R
S 1510-Y30R
S 1510-Y40R
S 2005-Y10R
S 2005-Y10R
S 2005-Y40R
S 2010-Y20R
S 2010-Y30R
S 2010-Y30R
S 2010-Y40R
S 3010-Y40R
S 3010-Y40R

rouge
S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y60R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R
S 3020-Y80R
S 4030-Y70R
S 4040-Y70R
S3010-Y50R

gris chaud
S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

gris froid
S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 2502-Y
S 3000-N

bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

vert
S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G90Y
S 2005-G60Y
S 2005-G90Y
S 2005-Y10R
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

2.1.2 Socles et encadrements

pierre
S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 1510-G90Y
S 2005-G90Y
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R
S 2010-Y30R
S 3005-Y50R
S 3010-Y10R
S 3010-Y20R
S 3010-Y40R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4010-Y90R
S 4020-Y70R
S 4020-Y90R

2.2 Annexe - Terminologie

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

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

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Densité de logement [DL]

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

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

Dépendance

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

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

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

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

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

Surface de vente

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

Terrasse

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

On distingue:

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Voie desservante

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

Voie publique

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