



**Immobilière Angelsberg**

# **MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER ENTRÉE**

**GEMENG HABSCHT**

**15 DEC. 2021**

**«Buuschten / Rue de l'école » à Eischen**



**Partie réglementaire**

**Partie écrite - Partie graphique**

Indice A – suite réunion service technique du 22/06/2017

Indice B – suite réunion service technique du 13/09/2017

Indice C – suite avis de la Cellule d'Évaluation réf. 18334/71C du 03/07/2018

**Indice D MODIFICATION PONCTUELLE du 21 septembre 2021**

Mai 2021



**UMA**

Urban Management  
Architecture

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Art. 1. Définition des différents espaces</b>	<b>7</b>
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
<b>Art. 2. Définition de l'utilisation du sol</b>	<b>8</b>
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	8
2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	8
2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol	8
2.4 Le nombre d'unités de logement par construction	8
<b>Art. 3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol</b>	<b>9</b>
3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, ainsi que les distances à observer entre les constructions	9
3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	9
3.3 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond	9
3.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
3.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, à l'acrotère	10
3.6 Les formes, pentes et orientations des toitures	10
3.7 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier	10
3.8 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	11
<b>Art. 4. Espaces de stationnement et accès</b>	<b>11</b>
4.1 Les emplacements de stationnement	11
<b>Art. 5. Aménagement des espaces extérieurs privés</b>	<b>12</b>
5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	12
5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVP)	12
5.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	12
<b>Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs publics</b>	<b>13</b>
6.1 Voie et surface de circulation	13
6.2 Stationnement public	13
6.3 Espace vert public (EVP)	13



6.4	Gestion de l'eau de pluie	13
<b>Art. 7.</b>	<b>Les surfaces destinées à recevoir des plantations</b>	<b>13</b>
7.1	Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVP)	13
7.2	Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)	14
<b>Art. 8.</b>	<b>Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier</b>	<b>14</b>
8.1	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	14
8.2	Servitude de type urbanistique	14
8.3	Servitude de raccordement	14
8.4	Servitude de passage	14
8.5	Dispositions exécutoires	15

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2).
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

---

# PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et de la coupe 20091428SC\_U001\_A qui constitue la partie graphique.

**Le plan référence 20210922-UMA-MOPO-1 remplace la partie graphique du PAP rue de l'école à Eischen référence 20091428-SC-U001, pour la surface délimitée sur le plan.**

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés RGD Art. 3 (1)
- le mode d'utilisation du sol admissible RGD Art. 3 (2)
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé RGD Art. 3 (3)
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée RGD art. 3. (3) 1. a)
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions RGD art. 3. (3) 1. c)
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol RGD art. 3. (3) 1. d)
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère RGD art. 3. (3) 1. e)
- le nombre d'unités de logement par construction RGD art. 3. (3) 1. f)
- le type et la disposition des constructions hors sol RGD art. 3. (3) 1. g)
- les formes, pentes et orientations des toitures RGD art. 3. (3) 4. a)
- l'aménagement des dépendances, notamment car-ports RGD art. 3. (3) 4. f)
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art. 3 (4)



# PARTIE ÉCRITE

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

## ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

### 1.1 **Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 1,40 hectare.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le levé topographique réf. projet 20091428-LP-T001- élaboré par le bureau d'ingénieurs conseils LUXPLAN S :A en 2010.
- le mesurage n°1127 du 06/03/2017 élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

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

RGD Art. 3 (4)

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

- la chaussée (voirie de type zone de rencontre)
- places de stationnement public
- trottoir
- des espaces verts publics, avec verger avec bassin de rétention des eaux pluviales

Le présent PAP comprend une surface d'environ 41,05 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 29.37% de la surface totale du PAP.

La programmation des éléments destinés à être cédés est reprise sur la partie graphique.





## ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

### 2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements.

La typologie des logements autorisée est indiquée sur la partie graphique du PAP.

### 2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol des lots est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

### 2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par l'alignement obligatoire et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

### 2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

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

Le nombre d'unités de logement par construction est défini sur la partie graphique du PAP.

Les logements prévus dans le présent PAP, sont principalement unifamilial isolé, jumelé ou en bande de trois. ~~Une résidence de quatre logements est autorisée.~~

Une résidence de cinq logements est autorisée.



### **ART. 3.            TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, ainsi que les **distances à observer entre les constructions :**

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

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

#### **3.2    Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol**

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

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

La délimitation des niveaux hors sol est définie par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

#### **Alignement obligatoire**

La partie graphique du PAP prévoit un alignement obligatoire des façades indiqué par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

#### **Profondeur des constructions, définition de la façade principale**

La profondeur autorisée des bâtiments est indiquée sur la partie graphique. La profondeur est mesurée à partir de la façade principale.

#### **3.3    Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond**

##### **Niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou à la cote moyenne du terrain naturel.

#### **3.4    Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

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

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique du PAP.



### 3.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, à l'acrotère.

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

Les hauteurs des constructions sont fixées dans la partie graphique.

La hauteur à la corniche correspond à l'intersection du plan de la façade **principale (et non en retrait)** et la pente de la toiture. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte) et de matériaux et teintes utilisés, et si possible une hauteur de corniche uniforme est à réaliser. Si le terrain ne permet pas une hauteur uniforme, une différence maximale de hauteur de corniche de 50cm est autorisée.

Pour la résidence du lot 1, la hauteur à l'acrotère est égale à la hauteur de la corniche. En cas d'étage en retrait, le niveau de la corniche de l'étage en retrait s'inscrira dans le gabarit principal défini dans la partie graphique du PAP. Ponctuellement, sur une largeur maximale de 4 mètres, un dépassement de 1 mètre est autorisé si le concept architectural et esthétique le justifie et sous réserve de l'accord du bourgmestre.

### 3.6 Les formes, pentes et orientations des toitures

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

#### Constructions principales

La forme et l'orientation de la toiture des constructions principales sont définies dans la partie graphique du PAP.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

#### T2 : Les toitures à double pente.

La pente doit être identique des deux côtés et se situer entre 30-35 degrés.

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

Pour l'étage en retrait du lot 1, les toitures plates sont permises au niveau des constructions principales sur les parties avant, postérieure et/ou latérales (non accolées) et ce sur une bande de 20% de la profondeur de la construction avec un minimum de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) et un maximum de 2 mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Cette partie de la toiture plate peut être aménagée avec une terrasse.

Au vu de la géométrie particulière du lot 1, une exception sera faite pour les reculs de l'étage en retrait. En effet, la partie oblique sera traitée entièrement en toiture plate afin d'éviter une partie de toiture inclinée ne respectant pas les inclinaisons des toits en pente.





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

RGD art. 3. (3) 5.

#### Façades

Les façades **principales** devront être en enduit dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

**Pour le lot 1, les façades de l'étage en retrait seront traitées avec la même teinte que la toiture.**

#### Toitures

Seul l'ardoise naturelle ou artificielle, en zinc foncé ou autres matériaux de couleur identique de ton mat peuvent être utilisés pour les toitures des constructions principales du présent PAP.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise. 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.

### 3.8 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

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

Seuls des dépendances pour les poubelles et stockage de vélos sont autorisés accolés aux façades principale et latérale des maisons.

Les abris de jardin de quinze mètres carré 15m<sup>2</sup> sont autorisés.

## ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 4.1 Les emplacements de stationnement

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

Les **garages privés pour deux voitures** sont prévus sur le terrain des lots 2-19.

Aucun emplacement de stationnement n'est autorisé dans les constructions principales.

**Deux parkings privés sont prévus par logement sur le lot 1 dans le sous-terrain de la résidence.**

**Huit parkings privés sont prévus dans le sous-sol de la résidence et deux parkings privés sont prévus à l'extérieur dans la zone pouvant être scellée.**

Les **emplacements publics de stationnement pour voitures** prévus dans le cadre du présent PAP sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Le minimum est de 0,3 emplacements publics par unité d'habitation.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Un emplacement réservé aux personnes de mobilité réduite est à aménager.



## ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

### 5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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

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

- Cette surface peut être scellée ou non.

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

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

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

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

Pour les lots ayant une typologie de logement de type unifamilial (isolé, jumelé ou en bande) et bi familial, une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie maximale autorisée est de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>).

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables, à préciser dans la demande d'autorisation de bâtir.

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

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

#### Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement en pierre naturelle ou habillage pierre naturelle seront autorisés par l'autorité communale, en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet.

#### Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètres, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 mètres.



Pour des raisons de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra prescrire une autre forme de clôture.

La construction d'une clôture de séparation dépassant la hauteur maximum de 1,20 mètres, telle que définie ci-dessus, est autorisée entre deux propriétés voisines, mais seulement à partir de l'alignement de la face postérieure de la maison et avec une hauteur maximum de 2,00 mètres au-dessus du terrain projeté.

## **ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS**

### **6.1 Voie et surface de circulation**

La voirie est de type « zone de rencontre » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

### **6.2 Stationnement public**

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants)..

### **6.3 Espace vert public (EVP)**

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon.

### **6.4 Gestion de l'eau de pluie**

Pour le présent PAP, une canalisation de type séparatif est à réaliser. L'emplacement des bassins de rétention sont indiqués sur la partie graphique.

Les informations sur le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif. L'emplacement exact des canalisations et du concept ainsi que la dimension de la rétention des eaux pluviales sont à préciser lors du dossier d'exécution. Des servitudes sont prévues sur les lots 8 et 9 sur l'axe pluvial des eaux de pluie en souterrain.

## **ART. 7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

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

### **7.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)**

Les haies végétales et arbres sont d'essences feuillues autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives, de clôtures, des grillages et paravents.



## 7.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)

Les haies végétales et arbres sont d'essences feuillues autochtones.

Une charte est jointe au présent dossier à titre indicatif.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter. Leur implantation peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP. Des arbres doivent être implantés sur la servitude à la limite orientale du présent PAP, sur une distance de 8-12m afin de garantir leur fonction de guidage pour les chauves-souris.

## ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

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

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

Le site ne présente pas de construction à conserver.

Les éléments naturels à conserver dans le périmètre du PAP, sont soumis à la réglementation de l'article 20, de la protection des espèces. La démolition doit avoir lieu après contrôle, par un spécialiste afin de déterminer la présence d'espèces protégées.

### 8.2 Servitude de type urbanistique

Des haies et des arbres de type autochtones sont à implanter dans la servitude urbanistique à la limite orientale du site.

Des arbres doivent être implantés sur la servitude à la limite orientale du présent PAP, sur une distance de 8-12m afin de garantir leur fonction de guidage pour les chauves-souris.

L'implantation de tout arbre ou haie supplémentaire est autorisée sur la totalité du présent PAP.

### 8.3 Servitude de raccordement

L'espace privé et public couvert d'une servitude de type urbanistique de raccordement peut être remplacé par le prolongement des infrastructures de viabilisation, dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification

Les futures habitations en dehors du PAP se raccordant à terme à la trame viaire du PAP en traversant la zone définie par la servitude de type urbanistique (lot1 et EVP) devront participer aux coûts d'infrastructures pour la viabilisation du présent PAP.

### 8.4 Servitude de passage

La servitude de passage sur l'espace privé (lot 8 et 9) devra rester libre de toute plantation et accessible au service technique de la commune et/ou toute entreprise autorisée par la commune à faire des travaux sur la canalisation d'eau pluviale souterraine.



## 8.5 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.





# TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

## Annexe II: Terminologie

### Acrotère

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

### Alignement de voirie

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

### Alignement obligatoire

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

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

### Auvent

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

### Avant-corps

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

### Balcon

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

### Car-port

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

### Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

### Comble

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

### Construction

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

### Cote de niveau

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



### **Dépendance**

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

### **Étage en retrait**

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

### **Faîte/Faîtage**

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

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture



(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### **Hauteur à l'acrotère**

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

#### **Hauteur du socle**

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

#### **Ilot**

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

#### **Limite de surface constructible**

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

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

#### **Logement**

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

#### **Logement intégré**

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

#### **Loggia**

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

#### **Lot**

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

#### **Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

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

**Terrasse**

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

On distingue:

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

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





## Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

### D. Densité de logement [DL]

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

### E. Terrain à bâtir brut

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

### F. Terrain à bâtir net

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

### G. Surface construite brute

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

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

### H. Surface non aménageable

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

#### a. hauteur des locaux:

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

#### b. affectation des locaux

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

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

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

#### c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



**I. Surface hors oeuvre**

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

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

**J. Surface d'emprise au sol**

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

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

**K. Surface scellée**

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

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

**L. Surface de vente**

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