

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20210107-LP-U001, indice C, qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.



TITRE I **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

ART. 1 RÉGIME DE PROPRIÉTÉ INITIAL

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 1 hectare 22 ares 67 centiares, soit 12 267 m². Les surfaces proviennent uniquement du domaine privé.

ART. 2 RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP

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

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public communal, est d'environ 2 677,82 m², soit 21,83 % de la surface totale du PAP.

2.2 Fusion des lots

Plusieurs lots contigus peuvent être fusionnés en une parcelle plus grande, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que cela n'en engendre une modification de ce dernier. Le degré d'utilisation du sol des lots est alors à considérer de manière cumulative et est à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion.

TITRE II AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

3.1 En zone d'habitation 1 – [HAB-1]

Outre les articles 1 et 1.1 du PAG, il est précisé que sont également admises des professions libérales et des activités de prestations de services, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être compatibles avec des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels,
- être subordonnées au logement principal,
- être exercées par un résident à titre principal,
- être limitées à 10 % de la surface construite brute admissible par lot.

3.2 En zone mixte villageoise – [MIX-v]

Outre l'article 2.1 du PAG, il est précisé que les constructions sont réservées principalement à l'habitation collective. Il est autorisé de réserver une part de la surface construite brute pour des activités artisanales, de commerce et de services administratifs ou professionnels, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être subordonnées au logement principal,
- être exercées par un résident à titre principal,
- être limitées à 50 % de la surface construite brute par unité de logement.

3.3 En zone d'équipements et de bâtiments publics – [BEP]

Outre l'article 3.1 du PAG, il est précisé que les constructions destinées au séjour prolongé sont réservées au logement locatif social. La surface construite brute du lot ou des lots concernés est réservée au logement à coût modéré. Ce ou ces logements doivent être de type locatif et subventionnables.

ART. 4 LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ

Au moins dix pour cent (10 %)¹ de la surface construite brute dédiée au logement est à réserver à la réalisation de logements à coût modéré, 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Leurs taille exacte sont à préciser et à mentionner dans le cadre de la convention d'exécution.

¹ L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 15 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain dans sa version antérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0, s'applique au présent PAP, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée dans les six mois suivant la publication de ladite loi (article 14 de la loi du 30 juillet 2021).

ART. 5 STATIONNEMENT

5.1 Maisons unifamiliales

Les maisons unifamiliales doivent garantir au minimum deux emplacements de stationnement. Ils doivent se situer soit dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Dans le cas où les maisons unifamiliales comportent un logement intégré, au moins un emplacement de stationnement supplémentaire est requis. Celui-ci peut être prévu sur un emplacement de stationnement à ciel ouvert. Cet emplacement à ciel ouvert est à réaliser en matériaux perméables, dans la partie de l'espace vert privé directement adjacent à une voie carrossable.

Les accès carrossables ne peuvent servir pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimum requis.

5.2 Maisons plurifamiliales

Les maisons plurifamiliales doivent garantir au minimum deux emplacements de stationnement par logement. Les emplacements de stationnement minimum requis peuvent se trouver :

- dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,
- dans les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé,
- dans les espaces extérieurs pouvant être scellés.

Les espaces pouvant être dédiés au stationnement, représentés sur les lots privés dans la partie graphique du présent PAP, ne peuvent servir au calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimum requis. Ils sont à considérer comme emplacements supplémentaires.

ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

6.1 Constructions jumelées

Les maisons unifamiliales jumelées et les garages jumelés doivent être traités comme un ensemble architectural. Elles/ils doivent présenter une cohérence volumétrique ainsi qu'une uniformité quant aux matériaux et couleurs utilisés.

6.2 Dépendances

Pour les lots destinés à accueillir des maisons unifamiliales, en plus des différents types de constructions repris dans la partie graphique, chaque lot ou parcelle peut recevoir un abri de jardin ou une serre, d'une surface de maximum 12 m², à planter dans la partie arrière de l'espace vert privé.

Pour ces mêmes lots, un abri destiné à stocker les poubelles est également autorisé, en plus de l'abri de jardin ou de la serre, sous les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être implanté à l'avant de la parcelle, dans l'espace vert privé ou dans l'espace extérieur pouvant être scellé,
- sa surface est de maximum 3,5 m²,
- il ne doit générer aucune nuisance visuelle ou olfactive pour le domaine public ou le voisinage.

Cet abri n'est pas nécessaire si un local ou un espace pouvant stocker les poubelles est prévu à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé.



ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu soit par la partie graphique, soit par la partie écrite du présent PAP.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

☐ Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les reculs des constructions sur les limites de lots ou parcelles ne tiennent pas compte des balcons, terrasses, seuils, auvents, avant-toits et corniches.

☐ Constructions non reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les abris de jardin ou les serres doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et arrière de parcelle. Les abris de jardins mitoyens, implantés en limite de propriété, sont autorisés.

Les abris destinés à stocker les poubelles doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur la limite latérale de propriété. Ils doivent être accolés à la façade sur rue de la construction destinée au séjour prolongé ou être placés dans l'alignement de celle-ci.



7.4 Éléments en saillie

☐ Avant-corps

Les avant-corps peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

La surface cumulée des avant-corps peut couvrir au maximum 1/3 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

□ Balcons

Les balcons sont autorisés sur les façades arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Dans le cas des maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.

Ils peuvent faire saillie sur l'alignement de façade de maximum 1,50 m et ne peuvent excéder 2/3 de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

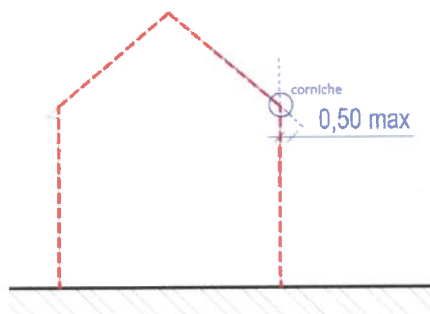
□ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,00 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

□ Corniches

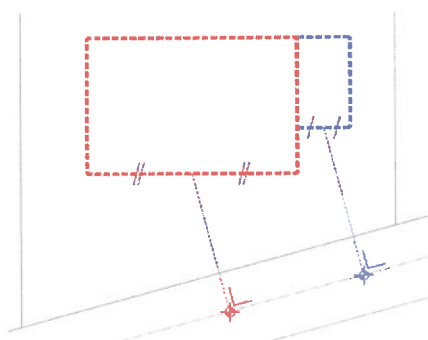
Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie de maximum 0,50 m sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.



ART. 8 NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

8.1 Niveau de référence 0.00

Le niveau de référence 0.00 sert de base pour calculer les hauteurs des constructions reprises dans la partie graphique du présent PAP. Il est localisé dans l'axe de la façade principale de chaque construction et correspond, sur cet axe, à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (zone résidentielle).



Le niveau de référence se substitue au niveau du terrain naturel dans la terminologie annexée au 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 ».

Le niveau de référence est valable pour le lot concerné.

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, à savoir les abris de jardins, les serres et les abris destinés à stocker les poubelles, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction et dans l'axe de celle-ci.

8.2 Hauteurs des constructions

Pour les toitures à versants, la partie graphique renseigne à la fois des hauteurs au faîtage ainsi que des pentes minimales et maximales à respecter. La dimension la plus contraignante des deux est prendre en compte.

8.3 Hauteur des abris de jardins, des serres et des abris destinés à stocker les poubelles

Les abris de jardins et les serres doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 2,50 m à la corniche ou à l'acrotère,
- 3,50 m au faîtage.

Les abris destinés à stocker les poubelles ont une hauteur totale de maximum 1,40 m.

8.4 Niveau en sous-sol

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

Les abris de jardin, les serres et les abris destinés à stocker les poubelles ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

8.5 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au minimum au niveau de référence 0.00 et au maximum à 1,50 m au-dessus de ce niveau de référence.

ART. 9 TOITURES

9.1 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures à deux versants, celles-ci doivent être symétriques en longueur et en angle (toitures en bâtière).

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15 degrés qui doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales. Elles doivent être végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,25 m.

Les toitures des abris de jardins sont plates ou à deux versants. Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les toitures des serres sont obligatoirement à deux versants.



9.2 Ouvertures et aménagements en toiture

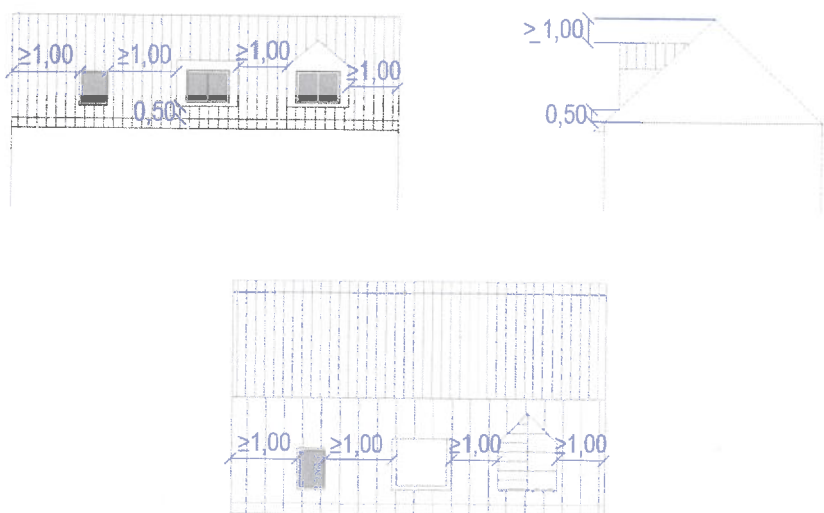
□ Ouvertures en toiture

Les toitures à deux versants peuvent recevoir les types d'ouvertures suivants :

- des châssis rampants,
- des lucarnes traditionnelles à deux versants,
- des lucarnes à toit plat.

Les ouvertures en toitures doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m,
- être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la corniche du pan de toiture principal afférent,
- accuser un recul de minimum 1,00 m sur les arrêtes et les noues de toiture,
- être situées au minimum à 1,00 m en-dessous du faîtage de la toiture principale.



Pour les pans de toiture qui sont orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 1/3 de la longueur totale du pan de toiture afférent.

Pour les pans de toiture qui ne sont pas orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 2/3 de la longueur totale du pan de toiture afférent.

□ Terrasses en toiture

Les toitures plates reprises dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être aménagées en terrasses.

Les terrasses intégrées dans les pans de toitures à deux versants sont autorisées pour les pans qui ne sont pas orientés vers l'espace public. Ces terrasses doivent avoir une longueur de maximum 2/3 de la longueur du pan de toiture dans lequel elles sont intégrées. L'interruption de la corniche est interdite.



ART. 10 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes comme les couleurs vives ou réfléchissantes à la lumière sont interdites, de même que les matériaux brillants.

10.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les façades peuvent être enduites ou couvertes par un parement en bois, en briques, en panneaux composites ou en panneaux d'acier Corten.

Tous les tons de couleurs sont autorisés pour les enduits de façades à condition qu'ils soient pastel, non vifs et non brillants.

Au maximum 2 tons de couleur peuvent être utilisés par construction.

10.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Toutes les toitures principales à deux versants doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle ou des tuiles de terre cuite de même couleur et de mêmes dimensions que l'ardoise.

Les tuiles ondulées et/ou de couleur autre que noir ou gris anthracite sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles à deux versant doivent être couvertes par le même matériau que la toiture principale sur laquelle elles sont implantées. Les pignons des lucarnes sont également à couvrir par le même matériau.

Les lucarnes à toit plat peuvent être couvertes par du zinc.

ART. 11 ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE, EN TOITURE ET DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

Les éléments techniques tels que les caissons de climatisation, de ventilation et pompes à chaleur peuvent être aménagés :

- sur les façades arrière. Dans ce cas, ils doivent accuser un recul de minimum 1,90 m par rapport à l'alignement de façade latéral,
- sur les toitures plates. Dans ce cas ils doivent être placés de manière ordonnée et accessible à tous travaux de maintenance et de réparation. Ils doivent présenter un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé juste au-dessous,
- dans la partie arrière des espaces extérieurs privés avec un recul de minimum 1,90 m sur les limites de propriété.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés sur tous les types de toitures et sur l'entièreté de leur surface. Sur les toitures plates, ils doivent accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé juste au-dessous.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées sur tous les types de toitures et doivent être composées d'acier inox.

ART. 12 AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

12.1 Local vélo

Pour les maisons plurifamiliales, chaque logement doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement pour vélos par tranche de 50 m² de surface construite brute.

Cet emplacement peut être prévu soit dans la cave individuelle, soit dans un local commun réservé au stationnement de l'ensemble des vélos de la résidence.

La taille d'un emplacement de stationnement pour vélo est de minimum 1,20 m x 2,00 m.

ART. 13 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

13.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Des cheminements piétons peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les jardins minéraux tels que les jardins en graviers, gravillons, cailloux, concassés, sable, etc., équipés ou non d'un géotextile drainant sont interdits.

Des plantations sont autorisées et doivent être d'essences indigènes. Les potagers sont autorisés.

13.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable.

Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur,
- des accès piétons, terrasses, et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou du trottoir les jouxtant.

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

☐ Accès carrossables

Les accès carrossables sont accessibles depuis la zone résidentielle.

☐ Accès piétons

Les accès piétons menant aux maisons plurifamiliales doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

□ Piscines

Les piscines enterrées, semi-enterrées ou sur sol stabilisé ne sont autorisées que dans l'espace pouvant être scellé, repris dans la partie graphique du présent PAP, en respectant le degré d'utilisation du sol prévu par lot. Elles sont interdites dans tout autre espace sauf si elles sont démontables et posées à même le terrain naturel.

13.3 Espace pouvant être dédié au stationnement

Les emplacements de stationnement à aménager sur les lots privés doivent être aménagés en matériaux à haut pouvoir d'imprégnation des eaux pluviales.

13.4 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m (un mètre). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

13.5 Murs et clôtures

En bordure de la route nationale « Op der Strooss » (N14), les lots 1 et 2 doivent être clôturés par des haies d'essences indigènes.

Entre deux terrasses mitoyennes ou deux balcons mitoyens, la pose d'un pare-vue opaque en limite de propriété est obligatoire sur toute la profondeur de la terrasse ou du balcon, si aucun autre dispositif empêchant les vues directes sur le fonds voisin n'est déjà prévu. La hauteur du pare-vue est de minimum 1,80 m et de maximum 2,00 m.

TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ART. 14 PRÉCISIONS DES ZONES SUPERPOSÉES DU PAG

14.1 Prescriptions relatives au « secteur protégé de type environnement construit – C »

Le lot 19, couvert dans le PAG par le secteur protégé de type « environnement construit » est soumis aux prescriptions suivantes, qui complètent les prescriptions des articles précédents. En cas de contradiction, les prescriptions du présent article font foi.

❑ Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple. La multiplication des volumes par le biais d'avant-corps et de retraits est interdite.

❑ Ouvertures en toiture

Les châssis rampants aux proportions verticales ainsi que les lucarnes traditionnelles sont autorisés.

Les lucarnes traditionnelles doivent être individuelles et aux proportions verticales.

❑ Couleurs et matériaux utilisés en façade

L'enduit minéral est requis pour au minimum 80 % de la façade des constructions. Les 20 % restants peuvent être couverts de parement en bois, en brique ou en panneaux d'acier Corten.

Les couleurs utilisées doivent se trouver dans les tons de beige, blanc cassé, ocre ou orange, pris dans l'échantillon « Terre et Tradition » de chez Peinture Robin. D'autres marques de couleurs sont autorisées mais doivent trouver leur couleur correspondante dans l'échantillon de référence cité ci-avant.

14.2 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder

❑ Gabarit d'une construction existante à préserver

La partie de la maison plurifamiliale du lot 19 adjacente à la rue « Um Béil » est reprise dans le PAG comme « gabarit d'une construction d'une construction existante à préserver ».

Ce volume peut être démoli et reconstruit selon les proportions existantes, avant sa démolition. Un relevé extérieur complet du volume concerné par la protection doit être réalisé avant toute démolition, même partielle.

TITRE IV AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 15 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public représentent 2 677,82 m², soit 21,83 % de la surface totale du PAP.

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

15.1 Voie de circulation motorisée et zones piétonnes

Cette partie de la voirie représente l'accès au PAP sur la route nationale Op der Strooss et est à couvrir d'un revêtement adéquat et cohérent avec le revêtement existant ou celui prévu dans le cadre de la réfection de la rue existante.

Les détails sont à préciser dans la convention d'exécution.

15.2 Zone résidentielle ou zone de rencontre

Cette zone est destinée à donner la priorité au piéton sur les véhicules motorisés. Le stationnement y est interdit, sauf si des emplacements publics y sont expressément prévus.

Le revêtement de cette zone doit favoriser le déplacement piéton et se différencier du revêtement prévu pour la voie de circulation motorisée.

15.3 Chemins piétons et placette

Les chemins piétons, pistes cyclables et zones piétonnes sont à réaliser en matériaux perméables suffisamment stabilisés pour y faire passer les véhicules d'entretien.

Les détails sont à préciser dans la convention d'exécution.

15.4 Espace vert public et aire de jeux ouverte au public

Les espaces verts publics sont destinés à être plantés d'arbres à hautes tiges, arbustes ou haies d'essences indigènes. Ils peuvent aussi être engazonnés.

Ces espaces sont destinés à accueillir la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi qu'une aire de jeux.

Les détails sont à préciser dans la convention d'exécution.

15.5 Rétention à ciel ouvert et enterrée pour eaux pluviales

La rétention prévue par le PAP doit garantir un écoulement vers le réseau d'eaux pluviales existant dans la rue Um Béil.

Les détails sont à préciser lors de la convention d'exécution.

TITRE V DISPOSITIONS EXÉCUTOIRES

ART. 16 DISPOSITIONS EXÉCUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

16.1 Raccordement du PAP à la trame viaire existante

Le PAP se connecte à la route nationale (N14) Op der Strooss par un carrefour qui sera aménagé et dimensionné conformément aux dispositions des ponts et chaussées, à la permission de voirie afférente et à la convention d'exécution.

16.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

Les projets doivent se raccorder par système séparatif au réseau public situé dans la zone résidentielle.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées dans la demande d'autorisation relative à la loi sur l'eau auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution et de la demande d'autorisation AGE.

16.3 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.

16.4 Dépôt des demandes d'autorisation de construire

Le dépôt des dossiers des demandes d'autorisations de construire est à convenir dans la convention d'exécution du PAP.



TERMINOLOGIE

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.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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



Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte / 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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

(Règl. g.-d. du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

ANNEXES

- ☐ **Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Plan de délimitation du PAP
- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Heffingen**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du schéma directeur et de la fiche technique
 - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ☐ **Mandat des propriétaires autorisant le demandeur à entreprendre le projet de PAP**
- ☐ **Concept d'assainissement**
- ☐ **Certificat OAI**
- ☐ **Plan de mesurage topographique**
- ☐ **Version numérique de la partie graphique**