

## PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Projet 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 de 395,94 ares se composant de la manière suivante :

- environ 342,64 ares issus du domaine privé,
- environ 53,3 ares issus du domaine public communal.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 2015073LDLH-001 du 16 mai 2017 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- le plan topographique 20150700 - LP - T001 Indice A du 07/07/2015 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

#### 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 et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément,
- stationnements publics,
- aire de jeux,
- cheminements piétons.

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est de 110,71 ares (27,96 %) se composant de la manière suivante :

- terrains cédés au domaine public communal, environ 75,51 ares (19,07 %),
- terrains du domaine public communal et destinés au domaine public communal, environ 35,20 ares (8,89 %).



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

### 2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements unifamiliales et collectifs.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

### 2.2 Logements à coût modéré

Pour chaque plan d'aménagement particulier, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent (10%) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés 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.

Le présent PAP prévoit 17 523m<sup>2</sup> de surface constructible brute, soit 1752,3m<sup>2</sup> à dédier au logement à coût modéré.

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

### **3.1 Règle générale**

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

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

RGD art. 3. (3) 1. c)

L'alignement avant est fixé à quatre mètres (4,00 m) au minimum et à huit mètres (8,00 m) au maximum.

Le recul latéral minimal des constructions principales est de trois mètres (3,00 m), à l'exception de constructions principales jumelées ou de constructions principales isolées accolées à une dépendance."

Le recul postérieur minimal des constructions principales est de six mètres (6,00 m).

Au niveau du terrain naturel respectivement du terrain fini après construction, des terrasses non couvertes, des seuils (non fermés verticalement) et autres installations semblables (des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, ...) peuvent être installées dans les marges de reculement imposées.

Les avant-corps à tous les niveaux ne doivent pas dépasser de plus de un mètre (1,00 m) les marges de reculement imposées.

### **3.3 Eléments en saillie**

Les éléments en saillie seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

## **ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL**

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

### **4.1 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 voie desservante, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Le niveau du socle peut être supérieur ou inférieur à la cote de l'axe de la voie desservante respectivement de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) au maximum.

#### **□ Hauteur libre sous plafond**

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux destinés au séjour temporaire de personnes auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

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

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

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.

A l'exception des maisons unifamiliales isolées, les maisons unifamiliales devront avoir obligatoirement deux niveaux pleins.

Pour les maisons unifamiliales isolées, le deuxième niveau peut comporter sur maximum un tiers (1/3) de la surface d'emprise au sol de la construction principale une terrasse accessible ou une toiture plate non accessible.

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

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

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de sept mètres et cinquante centimètres (7,50m) au maximum.

La hauteur à l'acrotère des maisons plurifamiliales à respecter est de onze mètres et cinquante centimètres (11,50 m) au maximum.

Pour les maisons plurifamiliales, les installations techniques doivent être regroupées en toiture, sont à disposer de manière cohérente et ordonnée et doivent se trouver à une distance d'au moins un mètre (1,00 m) par rapport à l'aplomb de façades.

Les structures non habitables sur une toiture plate (capteurs solaires, antennes, cage d'ascenseur et installations semblables) doivent présenter un recul minimal de 2,50 de chaque façade et ne peuvent pas dépasser la hauteur de 1,25m par rapport au niveau de la dalle supérieure.

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

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

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

Pour les maisons plurifamiliales, les toitures devront être plates et végétalisées.

Pour les maisons unifamiliales, les toitures devront être à deux versants et auront une pente entre 25 et 40 degrés.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique. Les capteurs et panneaux solaires, ainsi que les éoliennes placées au sol sont interdits.

#### 4.5 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.

Les couleurs et matériaux pour la couverture de la toiture, pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

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

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

Pour les abris de jardins, l'utilisation du bois est préconisée.

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

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

##### ☐ Car-port/Garage

L'aménagement d'un garage ou d'un car-port est autorisé par lot dans les fenêtres constructibles correspondantes, reprenant les prescriptions suivantes :

- les toitures devront être plate
- les toitures végétales sont autorisées,
- hauteur à l'acrotère de maximum de trois mètres (3,00 m) par rapport au terrain naturel,

##### ☐ Abri de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>),
- les toitures plates ou à deux pans sont autorisées,
- les toitures végétales sont autorisées,
- hauteur à la corniche de maximum de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport au terrain naturel,
- hauteur à l'acrotère de maximum de trois mètres (3,00 m) par rapport au terrain naturel,
- hauteur au faîte maximum un mètre (1,00 m) plus haut que la hauteur à la corniche.

Un abri de jardin peut être érigé dans l'espace latéral et postérieur de la construction principale jusqu'à une distance de deux mètres (2,00 m) du terrain voisin.

Avec un accord écrit entre voisin, un abri de jardin peut aussi être érigé en limite de propriété. Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés.

## **ART. 5.        ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

### **5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

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

#### **☐ Emplacements de stationnement privés**

Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages, soit sous forme de parking à ciel ouvert, soit sous forme de car-port.

Le minimum est de :

- trois (3) emplacements par maison unifamiliale,
- deux (2) emplacements par logement pour les maisons plurifamiliales.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les emplacements de stationnement au niveau sous-sol sont interdits.

### **5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages ou car-ports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

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

RGD art. 3. (4)

### **6.1 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 à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de préférence perméables 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.

### **6.2 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.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum trente mètres carrés (30 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux perméables.

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé avec des matériaux perméables.

Pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales, un accès carrossable et piéton depuis le domaine public à chaque construction est autorisé dans l'Espace vert privé selon les conditions suivantes :

- un accès piéton de maximum deux mètres (2,00 m) de large,
- un accès carrossable de maximum six mètres (6,00 m) de large,

### 6.3 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 pour permettre l'implantation des constructions dans les aires constructibles sont autorisés au cas par cas par l'autorité communale. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum de deux mètres (2 m) par rapport au terrain naturel. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

#### ☐ Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser une hauteur visible de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

#### ☐ Clôtures

En absence de trottoir ou d'une autre forme d'espace piéton, les clôtures sont à implanter à une distance minimale de cinquante centimètres (0,50m) de la voie publique.

Sur une limite de propriété entre deux carports jumelés toute séparation physique est interdite dans le recul avant.

En cas de mitoyenneté, pour les maisons avec des terrasses en limite séparative, les clôtures, grillages ou haies pourront avoir une hauteur maximale de deux mètres (2 m) sur les trois premiers mètres (3 m) adjacents à la construction principale et une hauteur maximale de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) jusqu'au fond de la parcelle.

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à un mètre (1,00m), par des haies vives ou des grillages.

#### 6.4 Servitude paysagère « intégration paysagère »

La zone de servitude paysagère « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles. Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. La bande de verdure a une largeur de trois mètres et cinquante centimètres (3,50m). Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers.

#### 6.5 Servitude de passage

La servitude de passage reprise sur la partie graphique a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales vers le raccordement au bassin de rétention. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction.

### ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

#### 7.1 Local poubelle

Un local à poubelles commun doit être prévu pour chaque maison plurifamiliale.

Le local poubelle des maisons plurifamiliales doit être facilement accessible, bien aéré et dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour le recyclage.

#### 7.2 Local vélo et poussettes

Chaque maison plurifamiliale possède obligatoirement un local à vélos et poussettes, ou alors, une surface supplémentaire de deux mètres et cinquante centimètres carrés (2,5 m<sup>2</sup>) dans chaque cave privative pour le stockage du vélo et d'une poussette.

#### 7.3 Débarras - Buanderies

Chaque unité de logement possède un débarras d'une superficie minimale de un mètre et cinquante centimètres carrés (1,5 m<sup>2</sup>).

#### 7.4 Cave privée

Pour les maisons plurifamiliales, chaque unité de logement possède une cave d'une superficie minimale de cinq mètres carrés (5,00m<sup>2</sup>).

## **ART. 8.        AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS**

### **8.1 Voie et surface de circulation**

La voirie est de type « voie de circulation de type zone résidentielle » est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

### **8.2 Stationnement public**

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables. Leurs dimensions doivent être d'au moins deux mètres et cinquante centimètres 2,50 sur cinq mètres (5,00 m), respectivement deux mètres (2,00 m) sur six mètres (6,00 m) en cas de stationnement en créneau.

### **8.3 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.

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

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers les bassins de rétention à ciel ouvert au nord du site et ensuite vers le "Harelerbaach". L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

## **ART. 9.        LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

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

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

Les espèces autorisées pour les plantations sont d'essences feuillues indigènes et autochtones.

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

## **ART. 10. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

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

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

Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

Pour les éléments naturels détruits dans le cadre du PAP (deux chemins classés art.17), des mesures compensatoires sont à définir et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement. Elles devront être situées dans le domaine public à l'intérieur du périmètre du PAP.

### **10.2 Dispositions exécutoires**

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

# 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'Etat 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.

## ANNEXES

- ☐ Avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 18047/78C du 24 juillet 2017
- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie 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
  - Mesurages officiels
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Lac de la Haute-Sûre
  - 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 règlement des bâtisses en vigueur
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Accord de principe EAU/ACP/17/0072
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique