

PARTIE ÉCRITE

Les points non-régies 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 servitudes en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 255,64 ares se composant de la manière suivante :

- terrain de 24,64 ares, terrain d'habitat rural ;

- terrain de 23,3 ares, terrain d'habitat rural ;

Sauf le fond de 24,64 ares, terrain d'habitat rural, le PAP

est délimité par le plan de délimitation (P.D.) du PAP (P.D.) de 2017 établi par le bureau de géomètres officiels (B.G.O.)

Le plan topographique (P.T.) de 2015 (P.T.) de 2015 établi par le bureau de géomètres officiels (B.G.O.)

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

RGD Art. 2 (3)

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 voirie type route nationale ;
- aux réseaux publics d'égouts et d'eau potable, et d'agréments ;
- stations de la police ;
- aire de jeux ;
- équipements publics ;

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est de 100,00 ares (25,26 %) se composant de la manière suivante :

- terrains cédés au domaine public communal, environ 64,63 ares (16,32 %),
- terrains du domaine public communal et destinés au domaine public communal, environ 35,37 ares (8,93 %).



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 individuels et collectifs

Il sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services communautaires ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi qu'une série d'espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, les usages doivent être compatibles et les établissements, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect devraient être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la tranquillité du quartier d'habitation.

2.2 Logements à coût modéré

On a désigné par « logement à coût modéré » tout logement qui respecte les logements supérieurs à 25 mètres de hauts (25m) de la surface constructible totale à affecter au logement sont destinés à la réalisation de logements à leur hauteur, neufs ou après personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1978 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont fixés par le pouvoir central.

Le présent PAP prévoit 17 523m² de surface constructible totale soit 17523 m² à affecter 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 décrets et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constructibles par l'administration du Cadastre et de la Topographie, les zones constructibles des emprises constructibles sont à respecter avant les dimensions effectives des parcelles, les zones de « hors sol » et les zones de dimensions de 10 mètres ou plus constructibles.

3.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

RGD art. 2. (2) 2.

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements individuels et collectifs, ainsi qu'à la réalisation de services communautaires ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi qu'une série d'espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Le recul latéral minimal des constructions hors sol est de deux mètres, sauf à l'exception des constructions principales, jumelles ou de type « hors sol » constructibles, ainsi qu'à la réalisation de services communautaires ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi qu'une série d'espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.



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. 2. (2) 4.

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 six mètres et cinquante centimètres (6,50m) au maximum.

Pour les maisons unifamiliales isolées, les toitures techniques peuvent être regroupées sur une seule et même toiture ou à l'écart. Les toitures techniques doivent être protégées par des éléments de protection (par exemple des garde-toiture) et être accessibles à tout moment.

Les structures non solidifiées doivent être protégées par des éléments de protection (par exemple des garde-toiture) et être accessibles à tout moment. Les structures non solidifiées doivent être protégées par des éléments de protection (par exemple des garde-toiture) et être accessibles à tout moment.

4.4 Les formes des toitures

RGD art. 2. (2) 7.

Les pentes des toitures sont limitées à 10%.

Pour les maisons unifamiliales, les toitures doivent être plates ou à faible pente.

Pour les maisons plurifamiliales, les toitures peuvent être à deux versants et avoir une pente maximale de 40 degrés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques est autorisée sur les toitures plates ou à faible pente. Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être installés de manière à ne pas gêner l'entretien des toitures.

Les toitures doivent être protégées par des éléments de protection (par exemple des garde-toiture) et être accessibles à tout moment.



4.1 La couleur et à l'emploi des matériaux

RGD art. 2(2)

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 caractéristiques immobilières voisines.

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

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

À l'exception des toitures végétalisées, les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durables adaptés au vent et aux différents types de précipitations, à l'exception de toitures poreuses.

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

□ Car-port/Garage

L'aménagement d'un garage ou d'un car-port est autorisé par loi dans les fenêtres constructives correspondantes, répondant les prescriptions suivantes :

- les toitures doivent être plates ;
- les toitures végétales sont autorisées ;
- maximum d'intégration possible avec l'existant existant (à 20 m par rapport au terrain naturel),

□ Abri de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin est autorisé par loi dans les fenêtres constructives correspondantes, répondant les prescriptions suivantes :

- hauteur au plus élevée : vingt-cinq mètres (25 m) ;
- les premières parties du bâtiment ne doivent pas être surélevées ;
- les toitures végétales sont autorisées ;
- hauteur à la cime des arbres de plantation de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport au terrain naturel ;
- la toiture doit être à la hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel ;
- hauteur à la cime des arbres de plantation de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport au terrain naturel ;

Un abri de jardin peut être situé dans l'espace latéral ou postérieur de la construction principale jusqu'à une distance de deux mètres (2 m) du terrain naturel.

Avec un abri de jardin, un jardin ou autre espace peut aussi être créé en y adjoignant une surface jardin de deux mètres (2 m) de largeur peuvent être plantés.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

RGD art. 2. (2) 9.

☐ Emplacements de stationnement privés

Les emplacements de stationnement pouront être aménagés soit sous forme de places, soit sous forme de parkings, soit ouverts, soit sous forme de garages.

Le minimum est de :

trois (3) emplacements par maison ou villa ;

quatre (4) emplacements par logement pour les constructions collectives ;

Les emplacements doivent être situés dans le projet de plan de lotissement, de manière à être accessibles par des voies privées ou publiques, et à ne pas gêner la circulation des véhicules et des piétons.

Les emplacements doivent être situés dans le projet de plan de lotissement.

5.2 Les accès

RGD art. 2. (2.)

Les accès aux parcelles ou aux ports, doivent être conçus de manière à assurer la sécurité de la circulation publique, les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation des véhicules et des piétons.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 2. (2)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

La surface d'aménagement de l'espace extérieur doit être scellée de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

Les surfaces d'aménagement de l'espace extérieur doivent être scellées de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

Les surfaces d'aménagement de l'espace extérieur doivent être scellées de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

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

La zone d'« espace vert privé » (EVp) doit être aménagée de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

Les surfaces d'aménagement de l'espace extérieur doivent être scellées de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

Les surfaces d'aménagement de l'espace extérieur doivent être scellées de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.

Les surfaces d'aménagement de l'espace extérieur doivent être scellées de manière à assurer la durabilité et la sécurité de la circulation publique.



6.3 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2)

■ Déblais et remblais

Murs de soutènement

Clôtures

En cas de mitoyenneté, ainsi des maisons avec des terrasses, en limite séparative, les clôtures, grillages ou haies pourront avoir une hauteur moyenne 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 m50) jusqu'au fond de la parcelle.

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

6.4 Servitude paysagère « intégration paysagère »

La servitude de servitude paysagère « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, à l'ère urbaine, dans le paysage urbain. Le paysage urbain est défini par l'ensemble des éléments du milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à l'ère urbaine aux zones urbaines périphériques aux espaces existants. Elle a pour but de garantir la préservation de l'aspect et de la qualité de l'environnement paysager. Elle a pour but de garantir la préservation de l'aspect et de la qualité de l'environnement paysager. Elle a pour but de garantir la préservation de l'aspect et de la qualité de l'environnement paysager.

6.5 Servitude de passage

La servitude de passage permet au lot principal de bénéficier d'un accès direct aux parcelles voisines, le cas échéant, au travers de l'existence. Cette servitude de terrain est à l'usage libre de l'usufruitier.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

7.1 Local poubelle

Les locaux poubelles sont destinés à recevoir les poubelles des habitants. Ils sont destinés à recevoir les poubelles des habitants. Ils sont destinés à recevoir les poubelles des habitants.

7.2 Local vélo et poussettes

Le local vélo et poussettes est destiné à recevoir les vélos et les poussettes des habitants. Il est destiné à recevoir les vélos et les poussettes des habitants.

7.3 Débarras - Buanderies

Chaque unité de logement dispose d'un débarras ou d'une buanderie destinée à recevoir les vêtements et les objets de toilette.

7.4 Cave privée

Pour les maisons plurifamiliales, chaque unité de logement possède une cave d'une superficie minimale de cinq mètres carrés (5,00m²).

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

8.1 Voie et surface de circulation

La voie est de type « voie de circulation de type zone résidentielle » et réalisée sans bordure surfactifiante adjoint 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 intégrer des chemins, pistes.

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 "Hagelerbach". L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gx, hors de l'as.

ART. 9. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

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 (EVPi).

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

L'implantation des arbres feuillus 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. 2. (2)

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

Pour les éléments naturels présents dans le cadre du PAP, les exigences visées par l'art. 17 des règlements communaux sont à défaut et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement (DNE) – Tous devront être situés dans le document pap, à l'exception des parcelles qui sont

10.2 Dispositions exécutoires

Les mesures nécessaires pour les aménagements et les constructions seront à l'ordre du jour et ne sont en aucun cas, les mesures dans le cadre de l'ordonnance qui est à l'ordre du jour et de l'ordre d'exécution

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

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.

Etage 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 faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

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 du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

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.