Terminologie

**1. Activités commerciales et services de proximité**

Les activités commerciales et les services de proximité correspondent à des établissements répondant aux besoins propres du quartier. Leur surface de vente est limitée à max. 400,00m2.

Ne sont pas considéré comme répondant aux besoins propres du quartier, les activités telles que l’expertise comptable, les agences de voyages et autres activités semblables.

**2. 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.

**3. Coefficient d’occupation du sol [COS]**

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

**4. 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.

**5. 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.

**6. Deux-roues légers**

On entend par deux-roues légers, au sens du présent règlement, des deux-roues non motorisés comme la bicyclette, le vélo tout terrain, la trottinette, ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo ou la trottinette à assistance électrique.

**7. Emprise au sol**

On entend par 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.

**8. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors-oeuvre obtenue d’une construction et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.

Seules ne sont pas prises en compte:

* les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol;
* les surfaces non aménageables dans les combles;
* les surfaces non closes, comme notamment les loggias, les balcons et les car-ports.

**9. Surface de vente**

La surface de vente correspond à la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement, à l’exposition des produits à la vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente.

Ne sont pas compris dans la surface de vente,

* les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux réserves pour autant qu'ils soient séparés à l’aide d’un cloisonnement en dur;
* les réserves et les ateliers de production pour autant qu'ils ne soient pas accessibles au public;
* les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y soit exercé;
* les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées;
* les salles d'exposition des garagistes;
* les agences de voyage;
* les agences de banque;
* les agences de publicité;
* les centres de remise en forme;
* les salons de beauté;
* les salons de coiffure;
* les opticiens;
* les salons de consommation.

**10. 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.

**11. Surface non aménageable**

Une surface est considérée comme non aménageable, si un des critères suivants est rempli:

11.1 Hauteur des locaux

* les espaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à max. 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables;

11.2 Affectation des locaux

* les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique de d’une construction, sont à considérer comme surfaces non aménageables;
* les espaces de circulation, dont les garages, les cages d’escalier, les cages d’ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d’ouverture sur l’extérieur, sont à considerer comme surfaces non aménageables;

11.3 Solidité et géométrie des locaux

* les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5kN/m2 ou
* les locaux dont l’encombrement de la charpente ou d’autres installations empêche l’utilisation,

sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**12. 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 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

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

**13. 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.

**14. 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.

**15. Véhicules motorisés**

On entend par véhicules motorisés, au sens du présent règlement, un engin à roues mu par un moteur et destiné au transport terrestre de personnes et de biens comme la voiture automobile et le véhicule utilitaire léger.