

COHAB s.à r.l.

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Rue Eugène Nickels » à Lorentzweiler



Partie réglementaire

Partie graphique - Partie écrite

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 19704/37C du 20 juillet 2023

Janvier 2024



Référence: 19704/37C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 29/04/2024
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden



TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
ART 1. Définition des différents espaces.....	7
1.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	7
1.2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	7
ART 2. Définition de l'utilisation du sol.....	8
2.1. Mode d'utilisation du sol admissible	8
ART 3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	8
3.1. Règles générales.....	8
3.2. Dépendances.....	8
ART 4. Implantation des constructions hors sol et sous-sol	8
4.1. Règle générale.....	8
4.2. Limites de surfaces constructibles	8
4.3. Les reculs des constructions aux limites des lots ou parcelles	8
4.4. Éléments en saillie.....	9
ART 5. Niveaux et hauteurs des constructions	10
5.1. Niveau de référence.....	10
5.2. Rez-de-chaussée.....	10
5.3. Niveau en sous-sol	10
5.4. La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.....	10
5.5. La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait	10
5.6. Hauteur des abris de jardin.....	11
ART 6. Toitures.....	11
6.1. Formes de toitures	11
6.2. Toitures-terrasses.....	11
6.3. Éléments techniques en toiture	11
6.4. Prescriptions relatives aux superstructures en cas de toiture plate.....	12
ART 7. Aspect extérieur des constructions.....	12



7.1. Couleurs et emploi des matériaux pour constructions destinées au séjour prolongé	12
7.2. Toitures	12
7.3. Emploi des matériaux pour abris de jardin	12
ART 8. Stationnement.....	13
ART 9. Aménagement des espaces extérieurs privés.....	13
9.1. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	13
9.2. Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » (EVp).....	13
9.3. Travaux de soutènement, de remblai et de déblai	14
9.4. Modelage du terrain	14
9.5. Murs et clôtures en bordure des limites séparatives	14
ART 10. Aménagement des espaces extérieurs publics	16
10.1. Généralités	16
10.2. Zone résidentielle	16
10.3. Stationnement public.....	16
10.4. Gestion des eaux pluviales et eaux usées	16
ART 11. Dispositions exécutoires	17
11.1. Généralités	17
11.2. Raccordement du PAP à la voirie existante	17
11.3. Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres	17
11.4. Réseaux d'approvisionnement.....	17
Terminologie.....	18
Annexes 24	

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20181578-LP-U001, indice F qui constitue la partie graphique.

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

- la délimitation et la contenance des lots projetés
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

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 en vigueur.

ART 1. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

1.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 26,73 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- Le plan de délimitation du PAP référence 2021149LORE en date du 24 octobre 2022, élaboré par le bureau de géomètre officiel Terra G.O. S.à.r.l.
- Le levé topographique, référence 20181578-LP-T001 en date du 26 novembre 2018, élaboré par le bureau Luxplan S.A.

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

RGD Art. 2 (1)

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

- La voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle (espace-rue et murs de soutènement).
- Un espace pouvant être dédié au stationnement
- Un espace vert public.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 3,48 ares, destinée au domaine public communal, répartie de la manière suivante :

- 348 m² cédés au domaine public communal depuis le domaine privé (soit environ 13,01 % de la superficie du domaine privé initial).

ART 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1. Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné aux habitations de type unifamilial.

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

3.1. Règles générales

Les habitations sont à réaliser sous forme de maisons d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées.

3.2. Dépendances

En plus des différents types de constructions repris sur la partie graphique, chaque lot ou parcelle peut recevoir un abri de jardin d'une surface maximale de 12m² (douze mètres carrés).

ART 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1. 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 côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

4.2. 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 la partie écrite du présent PAP.

4.3. Les reculs des constructions aux limites des lots ou parcelles

☐ Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont donnés par les limites de surfaces constructibles pour le type de construction y prévu.

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

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

Les abris de jardins doivent accuser un recul de minimum 2,00 m (deux mètres) sur les limites latérales et postérieures.

L'implantation des abris de jardin sur la limite de propriété est autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite de propriété commune soient présentés simultanément ou s'il y a un accord réciproque entre voisins.

4.4. Éléments en saillie

Les éléments en saillie ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

☐ **Avant-corps**

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 50 cm (cinquante centimètres) sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

La surface cumulée des avant-corps peut couvrir un tiers (1/3) de la surface de la façade concernée au maximum.

☐ **Balcons**

Les balcons sont autorisés sur les façades arrière et les façades à rue. Ils peuvent dépasser l'alignement de la façade à rue de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) au maximum et l'alignement de la façade arrière de 3,00 m.

Pour les constructions érigées en ordre contigu, un recul latéral de 1,90 m (un mètre et quatre-vingt-dix centimètres) au minimum sur la limite latérale est obligatoire.

☐ **Escaliers extérieurs non fermés**

Les escaliers extérieurs d'accès aux constructions ou permettant de relier la partie avant à la partie arrière des lots peuvent empiéter sur les reculs latéraux et accusent une largeur de maximum 1,20 m (un mètre et vingt centimètres) à partir de la façade finie.

L'emprise des escaliers extérieurs reliant les terrasses et/ou les espaces verts privés situés à différents niveaux du terrain naturel ou remodelé, n'est pas marquée au niveau de la partie graphique, mais se rajoute au total des surfaces pouvant être scellées par lot.

☐ **Auvents / Avant-toits**

Les auvents et avant-toits, autorisés uniquement au-dessus des portes d'entrée peuvent dépasser l'alignement de façade de 1,00 m (un mètre). Ils peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

☐ **Éléments accolés aux constructions et autres**

Les cheminées extérieures accolées aux constructions et les caissons de climatisation / de ventilation sont interdits sur les façades à rue et les façades latérales.



ART 5. NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Niveau de référence

Le tableau suivant définit le niveau de référence pour chaque lot :

Lot	Niveau de référence
1	250.57
2	251.27
3	251.27
4	251.47
5	251.47

Le niveau de référence sert de base pour calculer les hauteurs des constructions.

Le niveau de référence peut se situer au maximum 0,70 m (soixante-dix centimètres) au-dessus ou 0,50 m (cinquante centimètres) en dessous du niveau défini ci-avant.

5.2. Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au niveau de référence ou se situer au maximum 0,30 m (trente centimètres) au-dessus ou en dessous de ce niveau de référence.

5.3. Niveau en sous-sol

Des pièces destinées au séjour prolongé sont autorisées dans le niveau en sous-sol de tous les lots.

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 ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

5.4. La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hdnp), la différence d'altitude entre le niveau de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante.

5.5. La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha), la différence d'altitude entre le niveau de référence et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante.

5.6. Hauteur des abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 2,50 m (deux mètres et cinquante centimètres). La hauteur est définie par rapport au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la façade principale de la construction et dans l'axe de celle-ci.

ART 6. TOITURES

6.1. Formes de toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15° (quinze degrés) qui doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales.

Les toitures des abris de jardins sont plates.

6.2. Toitures-terrasses

Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse. Toute toiture aménagée en terrasse doit être munie d'un dispositif contre les risques de chute, d'une hauteur réglementaire de 1,00 m (un mètre).

Les parties de toitures non aménagées en terrasse sont à traiter en toiture végétalisée.

6.3. Éléments techniques en toiture

Les caissons de climatisation, de ventilation et pompes à chaleur peuvent être aménagés en toiture plate de l'étage en retrait. Ils doivent être placés de manière à garantir un accès pour tous travaux de maintenance et de réparation. Ils doivent se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de 0,45 m (quarante-cinq centimètres) par rapport aux façades avant et postérieure de l'étage en retrait.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés sur l'entièreté de la surface des toitures des constructions principales. Ils doivent accuser un recul de minimum 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'acrotère et ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,00 m (un mètre) et une pente maximale de 35° (trente-cinq degrés).

Les souches de cheminées et de ventilation doivent être composées d'acier inox.

6.4. Prescriptions relatives aux superstructures en cas de toiture plate

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface du dernier niveau plein et sont réservées exclusivement pour les installations techniques (cages d'ascenseur, accès à la toiture, ...).

Elles se trouvent à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport aux façades frontales et postérieures. La hauteur des superstructures est limitée à 2,00 m (deux mètres).

ART 7. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1. Couleurs et emploi des matériaux pour constructions destinées au séjour prolongé

□ Façades

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- enduits de façade ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Les matériaux et revêtement de façade aux teintes criardes ou au rendu brillant, ainsi que les parements de carrelages ou de briquettes sont interdits.

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps en matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisés.

7.2. Toitures

Pour l'ensemble des constructions, les toitures plates sont 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 (vingt-cinq centimètres).

Pour les toitures-terrasses accessibles depuis l'étage en retrait, sont admis des dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), du lattage sur plots (bois, bois composite), du carrelage ou tout autre matériel adapté aux toitures-terrasses.

7.3. Emploi des matériaux pour abris de jardin

Les toitures des dépendances sont végétalisées. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,15 m (quinze centimètres).

ART 8. STATIONNEMENT

Le nombre minimum d'emplacement de stationnement requis par affectation, en l'occurrence par logement, à aménager sur un même bien-fonds privé est fixé par l'article relatif aux emplacements de stationnements de la partie écrite du PAG en vigueur.

ART 9. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

9.1. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les aménagements suivants sont autorisés dans l'espace extérieur pouvant être scellé : des accès piétons aux constructions, des terrasses, des emplacements de stationnement et des accès carrossables en matériaux de teinte neutre ou en rapport avec les teintes de façade ou l'espace public les jouxtant. Les surfaces situées à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais ne recevant pas de constructions hors-sols, sont à traiter comme un espace extérieur pouvant être scellé.

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.

Terrasses

Il est autorisé de couvrir les terrasses par une toiture de protection rigide, une marquise ou une pergola à condition que la terrasse ne devienne pas un espace clos (chauffé ou non) :

- les terrasses non mitoyennes doivent rester ouvertes sur au minimum trois côtés,
- les terrasses mitoyennes doivent rester ouvertes sur au minimum deux côtés.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, aménagés en terrasse privative contiguë à une unité de logement des lots 2 à 5, peuvent être séparés par des brise-vues d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (deux mètres) par rapport au terrain aménagé. Ces brises-vues ont une longueur maximale de 3,00 m (trois mètres), mesurée à partir de la façade. Les brise-vues donnant sur la façade à rue sont interdits.

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

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité par rapport à l'espace bâti environnant, les principes suivants, concernant l'espace vert privé du site, sont à respecter :

- Aménagement sous forme de jardin d'agrément végétalisé,
- Limitation des jardins minéraux (entièrement recouverts de gravier) à 20% au maximum pour les espaces verts privés. Les jardins minéraux ou synthétiques dans le recul avant des constructions sont interdits,
- Utilisation pour les plantations, d'espèces non invasives adaptées aux lieux.

L'aménagement de chemins d'accès, réalisés en matériaux perméables, y est également admis.

Y sont également autorisés des escaliers et muret de soutènement réalisés en matériaux imperméables. Ces surfaces sont à prendre en compte dans le calcul de la surface scellée des lots sur lesquels elles se situent.

9.3. Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions et l'aménagement des « espaces vert privés ».

A l'exception des murs de soutènement sur limite séparative, un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 (un mètre cinquante centimètres) sont autorisées pour l'aménagement des « espaces verts privés ». Entre deux murs une distance d'au moins 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) est à respecter. Le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs est plat.

L'utilisation de gabions est permise.

Des murs de soutènements d'une hauteur maximale de 3,00 m (trois mètres) sont autorisées. Ces murs sont représentés en partie graphique et sont destinés à garantir la jonction entre différents espaces (limite du PAP et voirie projetée, voirie projetée et espaces verts privés, constructions destinées aux séjours prolongés et espaces verts privés). Leur emplacement n'est pas fixe et peut être modifié afin de s'adapter à l'aménagement réellement projeté.

9.4. Modelage du terrain

Le modelage du terrain présenté en partie graphique est représenté à titre indicatif afin de permettre plus de flexibilité dans l'aménagement des différents lots.

Cependant, les courbes de niveaux projetées en limite séparative avec les limites du PAP doivent être respectées. Est autorisée une tolérance de 0,50 m (cinquante centimètres) avec les courbes de niveaux projetées sur ces limites.

9.5. Murs et clôtures en bordure des limites séparatives

Les limites entre domaines publics et privés (avant) peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 m (un mètre), par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale est limitée à 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) mesurée par rapport au niveau du domaine public.

A l'exception des terrasses en ordre contiguë, les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des grillages translucides, des éléments préfabriqués et/ou une haie vive avec une

hauteur maximale de 2,00 m (deux mètres). La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 m (cinquante centimètres). La hauteur est définie en fonction du terrain remanié.

En limite de lot, un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 m (un mètre) sont autorisés. La hauteur peut être augmentée à 2,00 m (deux mètres) avec l'accord réciproque entre voisins. Entre deux murs une distance d'au moins 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) est à respecter. Le terrain remanié, aménagé comme espace vert entre les murs, est plat.

ART 10. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

10.1. Généralités

L'aménagement des espaces publics préconise l'emploi de matériaux de teintes claires, et l'emploi de revêtements perméables.

Le détail de ces aménagements est à fixer lors de l'exécution du présent PAP.

10.2. Zone résidentielle

La voie desservante est aménagée sous forme de zone résidentielle terminée d'une placette pouvant servir d'aire de rebroussement. Les revêtements de cette zone doivent favoriser le déplacement piéton et se différencier du revêtement prévu pour une voie de circulation motorisée traditionnelle. Les surfaces carrossables sont à réaliser sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Les surfaces qui ne sont pas nécessaires à la circulation sont à couvrir par des revêtements perméables et/ou peuvent recevoir des espaces verts et des aménagements paysagers.

10.3. Stationnement public

Le PAP prévoit deux emplacements de stationnement publics qui sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

Dans le cas où l'espace pouvant être dédié au stationnement n'est pas affecté au stationnement, celui-ci doit être aménagé comme un espace vert public, sous forme d'espace vert d'agrément. Les plantations devront être d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

10.4. Gestion des eaux pluviales et eaux usées

Le PAP prévoit la mise en œuvre d'un réseau de canalisation de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

La rétention des eaux pluviales se fait par l'intermédiaire d'un bassin enterré en-dessous de la placette projetée avant d'être raccordé à la canalisation « eaux mixtes » de la « rue Eugène Nickels ».

Les eaux usées sont récupérées dans une canalisation eaux usées au niveau de la nouvelle voie desservante avant d'être raccordé à la canalisation « mixte » existante dans la « Rue Eugène Nickels ».

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP. Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que la dimension des ouvrages peuvent être modifiés lors de l'exécution du présent PAP.

ART 11. DISPOSITIONS EXECUTOIRES

11.1. Généralités

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 PAP.

11.2. Raccordement du PAP à la voirie existante

Le PAP se connecte à la « rue Eugène Nickels ». Une partie de l'accès devra être réalisé sur la parcelle adjacente du PAP. L'aménagement de l'accès est à préciser dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

11.3. Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

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 cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

11.4. Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.

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

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 parachevement 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 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 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 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.

ANNEXES

- ☐ **Avis de la Cellule d’Evaluation réf. 19704/37C du 20 juillet 2023**

- ☐ **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
 - Mesurage officiel

- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – commune de Lorentzweiler**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d’aménagement général (PAG) en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du Schéma directeur SD-LO2

- ☐ **Certificat OAI**

- ☐ **Accord de principe – Loi sur l’eau (EAU/ACP/22/0082) – Concept d’assainissement**

- ☐ **Plan de mesurage topographique**

- ☐ **Version numérique de la partie graphique**