Terminologie relative au degré d’utilisation du sol

La terminologie relative au degré d’utilisation du sol reprise ci-après est celle de l’annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune.

**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.

**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.



**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.



**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 exprimés 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.

**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.

**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.

**Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors d’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.

**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 mètre 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/mètre carré ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

**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 telles que les acrotères, bandeaux, corniche 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.

**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.

**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 d’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 15 centimètres 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.

**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.

Autres définitions

**Construction**

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu’il soit hors sol ou enterré.

**Dépendance**

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

**Deux-roues légers**

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique, ainsi que trottinette à propulsion électrique ou thermique.

**Ensemble bâti**

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l’origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d’un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s’applique pas individuellement à chaque élément composant l’ensemble bâti, mais bien globalement à tout l’ensemble bâti.

Le cas le plus typique d’un ensemble bâti en milieu rural est l’ensemble bâti d’une ferme. L’unité fonctionnelle d’un ensemble bâti transparaît notamment au travers d’une composition architecturale homogène d’implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l’espace-rue.

**Logement**

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**

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.

**Maison jumelée**

Toute construction faisant partie d’un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison bi-familiale**

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison plurifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Reconstruction**

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d’une construction existante.

**Réaffectation/changement d’affectation ou de destination**

Changement d’usage ou de fonction de tout ou partie d’immeuble ainsi que la modification du nombre de logements à l’intérieur d’un immeuble.

**Rénovation**

Remise à neuf d’une construction ou partie de construction, restitution d’un aspect neuf y compris le changement d’équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l’affectation antérieure de la construction. La rénovation ne comprend aucune modification des cloisonnements ni modification de la distribution intérieure des locaux.

**Salubrité**

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu’il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public

**Surface exploitable**

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives.