

PARTIE ÉCRITE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au 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.

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

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 en vigueur.

Référence: 16724 / Rtc

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 09.09.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Art. 1	Généralités	5
Art. 2	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	5
2.1.	Localisation du PAP par rapport aux parcelles initiales	5
2.2.	Délimitation des limites parcellaires projetées	6
Art. 3	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	6
Art. 4	Mode d'utilisation du sol	6
Art. 5	Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.....	6
Art. 6	Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions.....	7
Art. 7	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
7.1.	Type et dispositions des constructions hors sol et en sous-sol	7
7.2.	Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.....	7
7.3.	Niveau du rez-de-chaussée	8
7.4.	Hauteur libre sous plafond	8
7.5.	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	8
7.6.	Formes, pentes et orientations des toitures.....	8
7.7.	Constructions en sous-sol.....	9
7.8.	Aménagements auxiliaires	9
7.9.	Saillies sur les alignements de façade	9
7.10.	Enseignes	9
7.11.	Matériaux et teintes pour les façades	9
Art. 8	Prescriptions spécifiques aux espaces de stationnement et aux accès.....	10
8.1.	Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	10
8.2.	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	10
Art. 9	Prescriptions spécifiques aux surfaces destinées à recevoir des plantations	11
9.1.	Plantations	11
9.2.	Eléments naturels à conserver	12
9.3.	Prescriptions spécifiques aux aires piétonnes	12
9.4.	Prescriptions complémentaires pour les espaces verts privés (EVp).....	12
Art. 10	Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	12
10.1.	Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	12
10.2.	Constructions à conserver et constructions à démolir	12
Art. 11	Mesures de protection, d'entretien et de développement de la nature et du paysage	13
11.1.	Principes du manuel écologique	13
11.2.	Entretien extensif	13
Art. 12	Gestion des eaux pluviales – zone de servitude écologique.....	13
Art. 13	Tableau récapitulatif.....	14
	Terminologie	15

Art. 1 Généralités

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Pétange. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Pétange en « zone artisanale et commerciale », en « zone verte de protection » et en « zone d'habitation de moyenne densité ». La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG. La surface située en « zone verte de protection » n'est pas comptabilisée pour le calcul des surfaces.

Art. 2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

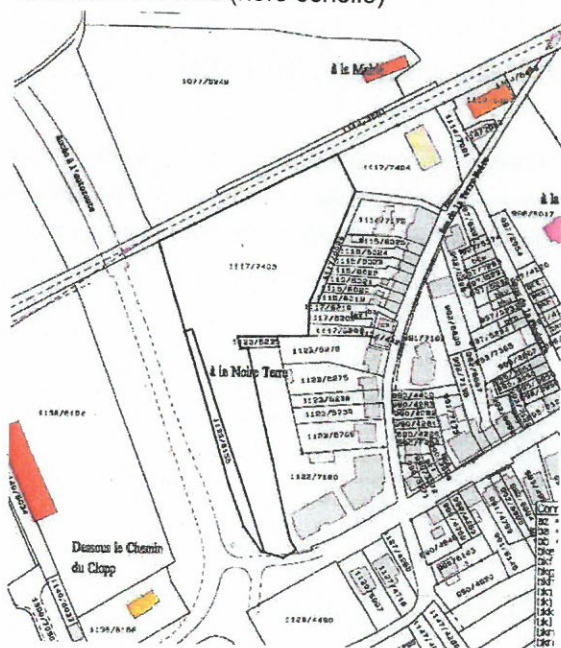
RGD art. 3. (1)

2.1. Localisation du PAP par rapport aux parcelles initiales

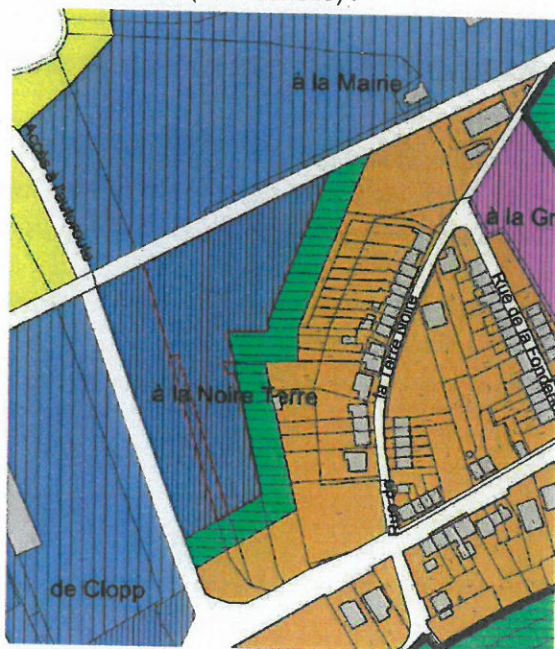
Le présent projet d'aménagement particulier s'effectue sur les parcelles portant les numéros cadastraux suivants de la section C de Rodange : 1136 / 6155 et 1117 / 7403.

La contenance de ces parcelles est exprimée sur l'extrait cadastral en annexe produit par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Le projet couvre une superficie d'environ un hectare et vingt-un ares (1,21 ha).

Situation existante (hors échelle)



Extrait du PAG (hors échelle) :



Scan de l'extrait du plan cadastral ; © ACT.

2.2. Délimitation des limites parcellaires projetées

Le levé topographique du plan 0301.1a du 15 décembre 2008 et le mesurage cadastral 2894 de la commune de Pétange du 23 octobre 2008 servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

Art. 3 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

RGD art. 3. (4)

Neuf ares soixante-dix centiares (9,70 a) sont rétrocédés à la commune dans le cadre de la cession des 25 % de fonds prévus par l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et du développement urbain.

Art. 4 Mode d'utilisation du sol

RGD art. 3. (2)

Le territoire couvert par les présentes règles d'urbanisme est destiné à l'aménagement et au développement du site « à la Terre Noire » à Rodange. Il a pour vocation d'accueillir un bâtiment à vocation commerciale et une extension du bâtiment existant.

Pour le bâtiment à vocation commerciale, y est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 5 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD art. 3. (3)

Le degré d'utilisation du sol est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol du lot, selon le modèle ci-dessous. Les différentes surfaces constructibles sont identifiées, sur la partie graphique du PAP, par un chiffre romain entouré repris dans le tableau.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot

Lot / Îlot 1		TOTAL : 110,9 ares Hors zone de verdure : 85,7 ares	
-	I 1553	I 3100	I 4000
	II -	II 335	II 670
7400	I onc	0	I 1 - u
	II oc		II 0
tp	I ha - 10 ht - 13	I I + 1S	I II + 1S
	II ha - bâtiment existant	II I	II II

Pour les cases du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol ne comportant qu'une seule prescription, celle-ci est valable pour toutes les surfaces constructibles ou pour l'ensemble du lot.

Art. 6 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions*RGD art. 3. (3) 1. c)*

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux. A défaut de cotes précises sur la partie graphique du PAP, les marges de reculement minimales à respecter par rapport aux limites de propriété sont :

- à l'avant : six mètres (6 m),
- à l'arrière : quatre mètres (4 m),
- latérales : quatre mètres (4 m).

Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Art. 7 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**7.1. Type et dispositions des constructions hors sol et en sous-sol***RGD art. 3. (3) 1. g)*

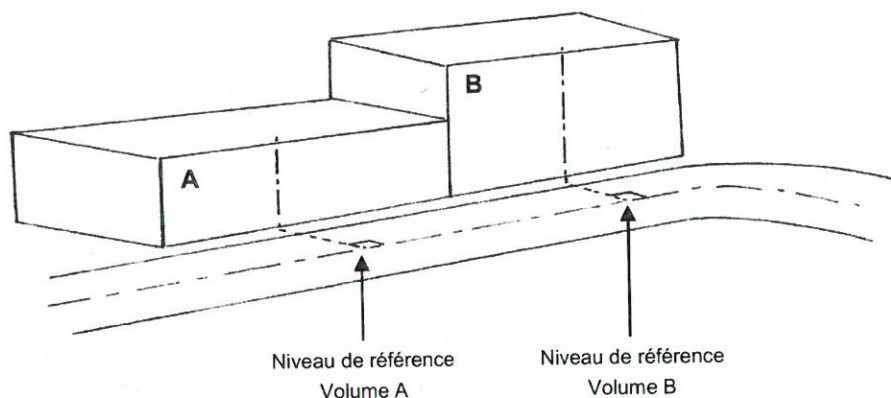
Les aires constructibles sont définies par la ligne discontinue rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP. Les constructions hors sol sont à implanter en ordre contigu pour l'aire constructible correspondant à l'extension du bâtiment existant et en ordre non contigu pour l'autre aire constructible.

Les surfaces constructibles pour constructions souterraines sont définies par la ligne discontinue brune dans la partie graphique du PAP.

7.2. Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère*RGD art. 3. (3) 1. e)*

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade principale indiquée par le sigle « fp » sur la partie graphique, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante.

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes avec des hauteurs à l'acrotère différentes, un niveau de référence par volume peut être défini, à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voirie desservante.



La hauteur maximale à l'acrotère est de dix mètres (10 m). La hauteur maximale hors tout est de treize mètres (13 m).

Les superstructures ponctuelles sont réservées exclusivement pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...). Elles présentent un recul à toute façade au moins égal à leur hauteur mesurée par rapport au niveau de la toiture sur lesquelles elles sont installées.

7.3. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voirie desservante, de maximum un mètre cinquante centimètres (1,50 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Si le niveau du rez-de-chaussée n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite est à prévoir.

7.4. Hauteur libre sous plafond

Les logements, bureaux et services ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (2,60 m).

Les fonctions commerciales et de restauration ont une hauteur libre sous plafond au rez-de-chaussée d'au moins trois mètres et vingt centimètres (3,20 m).

7.5. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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

Le nombre de niveaux pleins figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique du PAP, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Le niveau de rez-de-chaussée est considéré comme niveau plein au même titre que les autres.

7.6. Formes, pentes et orientations des toitures

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

Les pentes de toiture sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Pour l'ensemble des constructions principales sur le territoire couvert par le présent PAP, seules les toitures plates sont acceptées. Elles sont reprises par le sigle « tp ». Elles sont aménagées en

terrasse, en toiture végétalisée ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour l'acrotère. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

7.7. Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales. Tous les locaux en sous-sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

7.8. Aménagements auxiliaires

Un escalier de secours en structure légère démontable peut être bâti en dehors des limites maxima pour constructions principales, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2 m) tout en restant accolé au bâtiment. Il doit être intégré à la demande de permis de bâtir.

7.9. Saillies sur les alignements de façade

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

Les oriels, les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à un mètre et cinquante centimètres (1,50 m), à condition de rester à cinquante centimètres (50 cm) en retrait de la bordure du trottoir.

7.10. Enseignes

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage, obligatoirement adossées à la façade, doivent se trouver à au moins deux mètres et trente centimètres (2,30 m) au-dessus du niveau du passage piétonnier et ne peuvent dépasser une saillie de trente centimètres (30 cm) sur l'alignement de la façade. Leur surface ne peut être supérieure à trois mètres carrés (3 m²) par entreprise.

7.11. Matériaux et teintes pour les façades

RGD art. 3. (3) 5.

L'enduit et le vitrage sont autorisés. Pour l'enduit, les couleurs criardes sont interdites.

Le métal, l'ardoise, la pierre ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum trente pour cent (30 %) de la surface de la façade. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux (dont le vitrage) ou teintes d'enduit.

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

Art. 8 Prescriptions spécifiques aux espaces de stationnement et aux accès

8.1. Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

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

8.1.1. Emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leur frais et sur fonds privés.

Dans l'aire constructible pour le bâtiment à vocation commerciale, il est permis d'aménager un parking semi-enterré (niveau en sous-sol) où l'accès se fait par la voie de desserte interne existante.

Pour les aires constructibles en « Zone Artisanale et Commerciale », le minimum est d'un emplacement par tranche de soixante mètres carrés (60 m^2) de surface de vente telle que définie dans l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

8.1.2. Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

Un emplacement par tranche de vingt (20) doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres trente ($3,30 \text{ m}$) de largeur par cinq mètres (5 m) de longueur.

L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Toutes les places doivent être reliées au hall du bâtiment par un cheminement praticable.

8.1.3. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos est d'un emplacement par tranche de deux cents mètres carrés (200 m^2) de la surface utile suivant cadastre vertical, toutes fonctions confondues. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de un mètre carré et trente centimètres carrés ($1,30 \text{ m}^2$: $1,90 \text{ m} \times 0,70 \text{ m}$, + surface de circulation).

8.2. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

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

Le triangle noir « accès carrossable » repris dans la partie graphique indique l'axe d'une bande de dix mètres (10 m) de large dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagé. Les accès à la parcelle privée 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 chemins piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe. Le triangle noir évidé définit les accès piétonniers à titre indicatif.

Art. 9 Prescriptions spécifiques aux surfaces destinées à recevoir des plantations

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

9.1. Plantations

RGD art. 3. (4)

La conservation des arbres repris dans le plan, ainsi que les prescriptions en matière de plantation, constituent un tissu vert interne et contribuent à l'intégration optique et conceptuelle du site.

Dans le cadre de l'aménagement du centre d'îlot en bordure du périmètre du présent PAP, des connexions piétonnes pourront être autorisées à travers les aires délimitées par l'Espace Vert privé (EVp), sans que pour autant le présent PAP ne doive être modifié.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige et trois buissons par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de cinq ares de terrain (5 a), pour chaque lot privé considéré. Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. Les essences sont à choisir dans les listes ci-dessous.

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Acer platanoides	Spitzahorn	Erable plane
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Erable sycomore
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buis commun
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Noisetier commun
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hêtre européen
Frangula alnus	Faulbaum	Bourdaine
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Malus sylvestris	Holzapfel	Pommier domestique
Prunus spinosa	Schlehe	Prunellier
Rosa canina	Hundsrose	Eglantier commun
Sambucus racemosa	Roter Holunder	Sureau à grappes
Tilia cordata	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilleul à grandes feuilles

Tableau 1 : liste des essences à planter en zone de verdure et pour les espaces verts publics ou privés

Nom latin / Lateinischer Name	Deutscher Name	Nom français
Malus domestica	Apfelbaum	Pommier
Prunus domestica	Reine Claude, Mirabellenbaum	Reine Claude, Mirabelle
Prunus avium	Sauerkirschbaum	Merisier
Prunus cerasum	Kirschbaum	Cerisier
Pyrus communis	Birnbaum	Poirier

Tableau 2 : liste des arbres fruitiers autorisés

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Les plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructures respectivement la fin de la construction des bâtiments.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre à haute tige est à planter avec une latitude de trois mètres (3 m) autour du point identifié par le symbole.

9.2. Eléments naturels à conserver

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

Conformément à l'avis 68879 GW / ss du Ministère de l'Environnement daté du 9 juillet 2009, la destruction des haies sur le terrain longeant l'accès à l'autoroute est interdite.

9.3. Prescriptions spécifiques aux aires piétonnes

Les aires pour piétons et pour vélos sont à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures. Les trottoirs peuvent être également aménagés de la même manière. La végétation spontanée qui s'y installe augmente la valeur écologique. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

L'aire centrale à proximité de la voirie de desserte interne peut être engazonnée. Elle peut être aménagée ponctuellement en parterre fleuri.

9.4. Prescriptions complémentaires pour les espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés sont exempts de constructions et de surfaces non perméables. Les surfaces sont non consolidées, à l'exception des entrées représentées par le triangle noir « accès carrossable ».

Art. 10 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

10.1. Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers, ou terreau ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

10.2. Constructions à conserver et constructions à démolir

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

Le site concerné par le présent PAP ne comporte ni bâtiment à sauvegarder, ni volume à démolir.

Manuel écologique

Art. 11 Mesures de protection, d'entretien et de développement de la nature et du paysage

11.1. Principes du manuel écologique

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans le paysage et dans la structure du village, les principes suivants 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 ;
- évacuer les eaux de pluie à ciel ouvert ;
- utiliser des plantations indigènes feuillues adaptées au site ;
- entretien extensif des surfaces désignées.

11.2. Entretien extensif

Les plantations décrites ci-avant sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretien ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux ou de pesticides est interdite. Par la réduction de l'entretien, des végétations spontanées à haute valeur écologique vont se développer.

Les surfaces en concassé sont traitées de la même façon, particulièrement en ce qui concerne la non utilisation d'herbicides ou de pesticides, afin de permettre le développement d'une végétation spontanée.

Art. 12 Gestion des eaux pluviales – zone de servitude écologique

RGD art. 3. (4)

Conformément à l'avis 68879 GW / ss du Ministère de l'Environnement daté du 9 juillet 2009 :

- la gestion des eaux pluviales est réalisée dans la zone de verdure, par l'intermédiaire d'un bassin ouvert (d'une capacité totale d'environ 200 m³ – à préciser dans le dossier d'exécution). Ce bassin permet la rétention et le contrôle des eaux pluviales de l'ensemble du site,
- le plan « aménagement de la zone verte au lieu-dit « à la noire terre » » élaboré par l'architecte Nikola Maslarov en date du 4 mars 2009 sera respecté comme tel et est annexé à la présente partie écrite.

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées et publiques ou des conduites enterrées et déversée dans un bassin de récupération des eaux pluviales, de façon à prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et pénétration. Les rigoles ouvertes correspondent à un léger renforcement.

L'ouvrage de rétention des eaux pluviales reste en terrain privé, mais une convention pour son accès et son entretien est à élaborer entre le propriétaire et l'Administration Communale de Pétange.

Art. 13 Tableau récapitulatif

(indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier)

Prescriptions réglementaires		
	PAG	PAP
a) Prescriptions d'implantation		
Marges de reculement :		Respect du PAG
- par rapport à la limite avant	6 m (art. 2.3.4.b)	
- par rapport aux limites latérales	4 m (art. 2.3.4.b)	
- par rapport à la limite arrière	4 m (art. 2.3.4.b)	
COS	0,6 (art. 2.3.4.c)	Respect du PAG
b) Prescriptions dimensionnelles		
Hauteur à la corniche	10 m (art. 2.3.4.d)	Respect du PAG
Hauteur à l'acrotère	10 m (art. 2.3.4.d)	Respect du PAG
Hauteur au faîte	13 m (art. 2.3.4.d)	Respect du PAG

Répartition des surfaces	
Numéros et contenance en ares des parcelles initiales	Section C de Rodange : 1136 / 6155 et 1117 / 7403
Emprise totale du projet (*)	1 hectare 21 ares
Superficies des lots créés (*)	1 hectare 11 ares
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (*)	9,7 ares, soit 8,05 % de la superficie.

(*) Surfaces indicatives. Seuls les services de l'Administration du cadastre et de la topographie sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

Terminologie

Annexe 2 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

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.

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 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.

