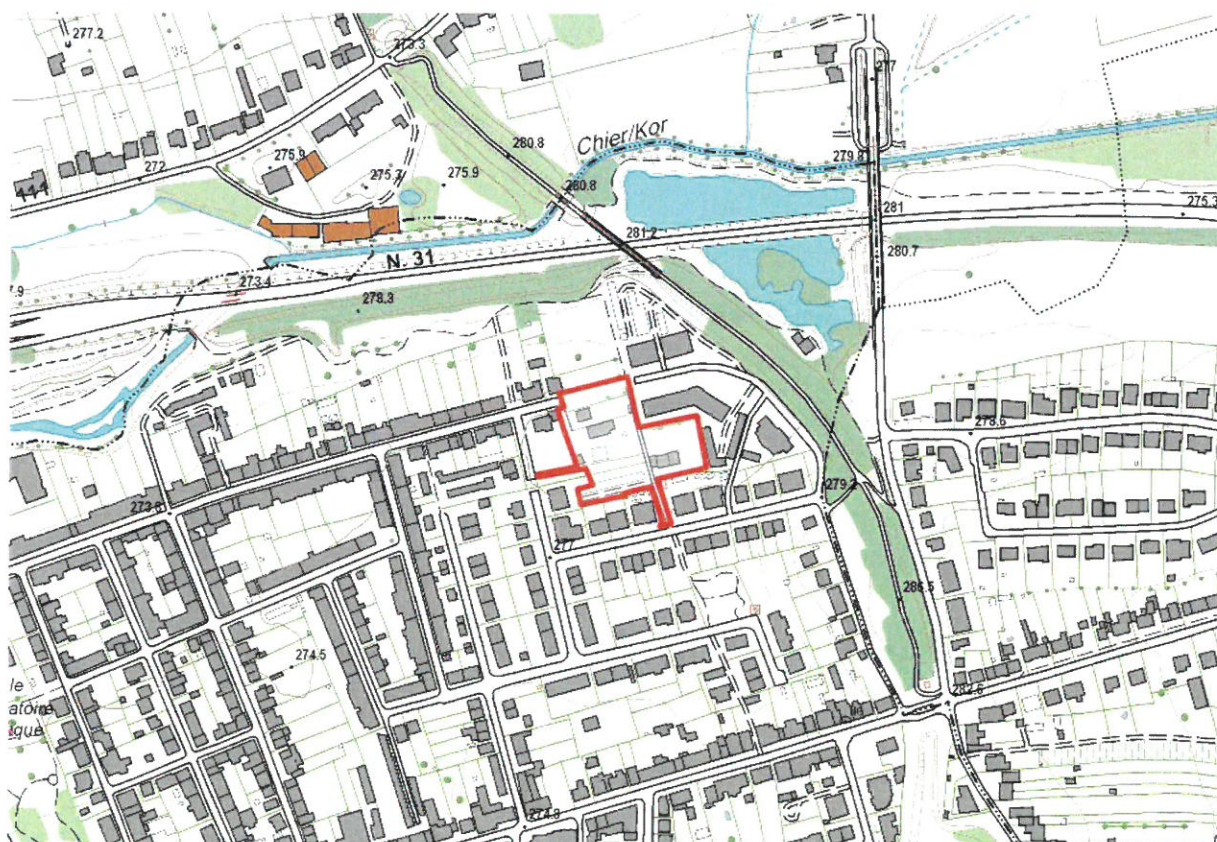


MODIFICATION DU PAP

« Rue de la Piscine » à Pétange



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Octobre 2018



TABLE DES MATIÈRES

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. Implantation des constructions hors sol et sous-sol	8
2.1 Règle générale	8
2.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	8
2.3 Eléments en saillie	8
Art. 3. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol.....	9
3.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond.....	9
3.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
3.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	9
3.4 Les formes, pentes et orientations des toitures	10
3.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.....	10
3.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	11
Art. 4. Espaces de stationnement et accès.....	11
4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	11
4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	11
4.3 Servitude pour services d'incendie et de sauvetage	11
Art. 5. Aménagement des espaces extérieurs privés.....	12
5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	12
5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp).....	12
5.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	13
5.4 Servitude de passage.....	13
Art. 6. Aménagement des espaces intérieurs privés	14
6.1 Local poubelle.....	14
6.2 Local vélo et poussettes	14
6.3 Caves - Buanderies	14



Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics	14
7.1 Voie et surface de circulation.....	14
7.2 Stationnement public	14
7.3 Espace vert public (EVP)	15
7.4 Gestion de l'eau de pluie.....	15
7.5 Zone de stockage des poubelles sur le domaine public	15
7.6 Servitude de type urbanistique	15
Art. 8. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	15
Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	16
9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir..	16
9.2 Dispositions exécutoires.....	16
9.3 Logements à coût modéré.....	16

La présente modification du PAP est élaborée 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 » (RGD).

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20151576-LP-U002 indice B qui constitue la partie graphique.

Le plan référence 20180373-LP-U001 remplace le plan initial pour les lots privés. Il constitue la partie graphique en complément du plan initial.

Les points suivants sont traités, en totalité ou en partie, dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés
- le mode d'utilisation du sol admissible
- 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
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin
- 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 en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 70,76 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 2015121PETA du 19 juillet 2016 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- le plan topographique réf. 20151361 - LP - T001 du 30/10/2015 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

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

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

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément,
- cheminements piétons.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 19,47 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit 27% de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 1 876 m² issus du domaine privé (soit 26 %),
- 71 m² issus du domaine privé communal (soit 1 %).

Référence : 17940/PA1/17C

Le présent document appartient à ma décision
du : 20/12/2018

La Ministre de l'Intérieur


Taina Bofferding

ART. 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

2.1 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 cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

2.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrières sont repris sur la partie graphique du PAP.

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

2.3 Eléments en saillie

Les éléments en saillie seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

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

3.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la rue ou à la cote moyenne du terrain naturel. Il peut :

- dépasser cette cote de maximum mètre et cinquante centimètres (1,50 m).
- se situer jusqu'à un mètre (1,00 m) maximum en dessous de l'axe moyen de la voie desservante.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) sur 2/3 de la surface de plancher ; les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

3.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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.

3.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un niveau complémentaire en retrait, possédant une surface correspondant au maximum de quatre-vingts pour cent (max 80 %) de la surface du niveau plein sur lequel il se situe. Le niveau en retrait peut se situer à l'aplomb de la façade principale ou de la façade arrière et une disposition des niveaux en retrait en quinconce pour chaque groupe de maisons en bande est autorisée.

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

Chaque groupe de maisons en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à l'acrotère, hauteur du dernier niveau plein, pente de la toiture) et de matériaux et teintes utilisés.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) doivent se situer à l'intérieur du gabarit fictif défini dans la partie graphique.



3.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Dans le cas d'une toiture plate :

- le niveau en retrait doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par une toiture en bâtière à deux pans d'inclinaison maximale de trente-cinq degrés (35°) et défini à partir de la hauteur du dernier niveau plein,
- des terrasses peuvent être aménagées sur la toiture de tous les niveaux, à l'exception du niveau en retrait de la construction. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

3.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

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

- pour les façades : enduit, ardoise, bois, pierre, brique, métal, panneaux composites, béton nu
- pour les toitures : végétation, l'ardoise, la tuile plate
- pour les abris de jardins, l'utilisation du bois est préconisée

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

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

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé pour les maisons unifamiliales, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : onze mètres carrés (11 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m).

Les toitures à pente unique sont admises pour les dépendances.

Les toitures plates sont admises pour les dépendances.

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

Pour les maisons unifamiliales :

- deux (2) emplacements minimum,

Pour les maisons plurifamiliales :

- un (1) emplacement par studio et par logement à 1 chambre à coucher;
deux (2) emplacements pour les logements à 2 chambre à couche et plus ou de 75 mètres carrés et plus.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès aux garages 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 cheminements piétonniers.

L'inclinaison des pentes d'accès de garages mesurée à partir du domaine public ne peut être supérieur à 15%. Les rampes d'accès au niveau en sous-sol sont à couvrir, dans la mesure du possible, par une toiture végétalisée.

4.3 Servitude pour services d'incendie et de sauvetage

La zone superposée du hachurage « servitude pour services d'incendie et de sauvetage » est à aménager selon les critères suivants :

- la totalité de la surface, aussi bien publique que privée, doit supporter une charge de 13 tonnes par essieu et de 20 tonnes sur essieux couplés,
- la surface de manœuvre située en espace vert privé peut être constituée par un dallage formé de blocs de stabilisation du sol ou un gazon empierré. La stabilité au sol doit être garantie. La délimitation du dallage doit être signalée par des arbustes, des panneaux ou tout autre moyen suffisamment explicite,
- à aménager de plain-pied, et ne comprend pas de bordure, muret et sans grillage.

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellé destinés aux rampes d'accès aux garages seront conformes aux prescriptions de l'article 4.2.

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.

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

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé 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,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (20 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum vingt-cinq mètres carrés (25 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables.

L'accès pour les piétons aux maisons plurifamiliales et aux maisons unifamiliales doit être accessible pour les personnes à mobilité réduite et la largeur de cet accès ne devra pas dépasser deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

Un accès piéton depuis le domaine public à chaque construction est autorisé dans l'Espace vert privé selon les conditions suivantes :

- maximum vingt mètres carrés (20 m²) s'il est réalisé en matériaux imperméables,
- maximum trente mètres carrés (30 m²) s'il est réalisé en matériaux perméables.

5.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Déblais et remblais

Les travaux de déblai et de remblai seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles, ni autres matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- pour les murs : maximum soixante centimètres (0,60 m),
- pour les haies vives et les grillages : maximum un mètre soixante centimètres (1,60 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un mur avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale deux mètres vingt centimètres (2,20 m).

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

5.4 Servitude de passage

La servitude de passage reprise sur la partie graphique, sur le lot 1, sur le lot 13 et à l'arrière des lots 6 à 9, a pour objectif l'écoulement des eaux pluviales pour le raccordement au réseau séparatif d'assainissement. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction ou tout aménagement et le modelage du terrain est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Local poubelle

Un local à poubelles commun doit être prévu en sous-sol pour :

- chaque groupe de maison unifamiliale (des lots 1 à 10),
- chaque maison plurifamiliale (des lots 11 à 14).

Le local poubelle (des maisons plurifamiliales et des maisons unifamiliales) doit être facilement accessible, bien aéré et dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour le recyclage.

6.2 Local vélo et poussettes

Chaque maison plurifamiliale possède obligatoirement un local à vélos et poussettes.

6.3 Caves - Buanderies

Chaque logement est pourvu d'une cave d'une superficie d'au moins cinq pour cent (min 5 %) de sa surface utile suivant cadastre vertical. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

La voirie superposée du hachurage « voirie à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle est constituée d'un seul matériau imperméable ou perméable, tout en garantissant la circulation d'engins lourds, dont la teinte est en relation avec les bâtiments environnants,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

7.2 Stationnement public

Les aires de stationnement publiques 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.

7.3 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et soixante-dix centimètres (2,70 m), à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers le raccordement projeté par le Bureau Best/SIACH au nord du site. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

7.5 Zone de stockage des poubelles sur le domaine public

Trois aires de stockage sont à aménager à la sortie des garages souterrains, sur la voirie projetée sur le domaine public (rue de la Chiers) et dans l'Espace Vert Public à l'entrée sud du quartier, afin de pouvoir y entreposer temporairement les poubelles, le jour du ramassage.

Elles sont à signaler par un marquage au sol spécifique. Il est possible d'adapter l'emplacement dans le cadre du dossier d'exécution.

7.6 Servitude de type urbanistique

L'Espace Vert Public couvert d'une servitude de type urbanistique peut être remplacé par le prolongement des infrastructures de viabilisation, dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Les futures construction en dehors du PAP se raccordant à terme à la trame viaire du PAP en traversant la zone définie par la servitude de type urbanistique devront s'acquitter de la taxe de raccordement aux réseaux d'infrastructures.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

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

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.



ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir
Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

Pour les plantations détruites dans le cadre du PAP (arbres), des mesures compensatoires sont à définir et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement. Elles devront être situées dans le domaine public à l'intérieur du périmètre du PAP.

Dans le cas où les mesures compensatoires prévues à l'intérieur du périmètre du PAP ne serait pas suffisantes, il est possible de les aménager en partie à l'extérieur du périmètre du PAP.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

9.3 Logements à coût modéré

Deux unités de logement du lot 7 sont réservées à la réalisation de logements à coût modéré.

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 »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

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

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- a. *hauteur des locaux* :
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
 - b. *affectation des locaux* :
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
 - c. *Solidité et géométrie des locaux* :
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.
- Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXES

- ☐ Autorisation « loi sur l'eau » de l'Administration de la Gestion de l'Eau référence EAU/AUT/18/0180 du 4 octobre 2018
- ☐ 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
 - Mesurages officiels
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Pétange
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- ☐ Justificatifs de la personne morale l'habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique

