

PAP NQ "ÉCOLE DE MUSIQUE" PÉTANGE

## Partie écrite



Administration Communale de Pétange

27 MARS 2019

[Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation N 18577/17C]


Référence : 18577/17C

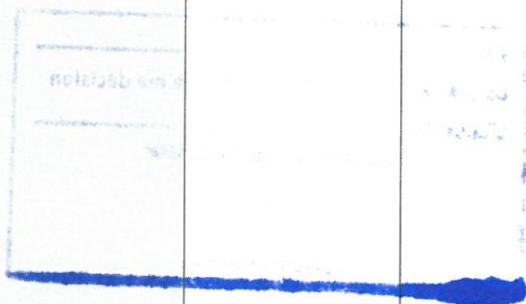
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du : 17/03/2019

La Ministre de l'Intérieur

  
Taina Bofferding

N° de référence du projet selon le Ministère de l'intérieur :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl	03.06.19	
Maître d'ouvrage : Administration Communale de Pétange		
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		



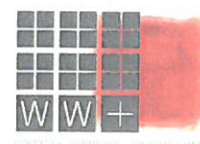
## MAITRE D'OUVRAGE

Administration Communale de Pétange  
Place J.F. Kennedy  
L - 4760 Pétange  
T +352 50 12 51 1000  
M [info@petange.lu](mailto:info@petange.lu)



## REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ Architektur + Management sàrl  
53, Rue de l'Usine  
L - 4340 Esch-sur-Alzette  
T +352 26 17 76  
M [info@wwplus.eu](mailto:info@wwplus.eu)



*En collaboration avec :*

Schemel Wirtz Architectes Associés  
3, rue Guillaume Kroll  
L-1882 Luxembourg  
T +352 . 40 48 10  
M [info@schewi.lu](mailto:info@schewi.lu)



Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils  
8, rue des Girondins  
L-1626 Luxembourg  
T +352 44 31 31-1  
M [contact@schroeder.lu](mailto:contact@schroeder.lu)



**SOMMAIRE**

A.	Bases juridiques	5
B.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles	6
C.	Précision du mode d'utilisation des sols	7
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
D.	Précision du degré d'utilisation des sols	8
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
	D.2 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	8
	D.3 Hauteurs des constructions	8
	D.4 Nombre d'unités de logements	9
	D.5 Type de constructions	9
	D.6 Formes des toitures	9
	D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	10
	D.8 Emplacements de stationnement	10
	D.9 Aménagement des espaces extérieurs privés	10
	D.10 Servitudes	11
	D.11 Superstructures et installations techniques	11
	D.12 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	11
E.	Fonds nécessaires à la viabilisation	12
	E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	12
	E.2 Espaces verts publics	12
	E.3 Voies de circulation	12
	E.4 Emplacements de stationnement	12
	E.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	12
	E.6 Modelage du terrain	12
	E.7 Aménagement des espaces publics	12
	E.8 Servitudes	13
F.	Terminologie	14

## A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) 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“.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

## **B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES**

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- 1374/7475, 1376/9532, et 1376/9542 appartenant à la Commune de Pétange;
- Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section A de Pétange.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 48a40ca est renseigné par le mesurage N°007 en date du 18.03.2019, réalisé par le bureau BCR S.à.r.l.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance du lot projeté.

## **C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS**

### **C.1 Définition de la mixité des fonctions**

Dans la zone Mix-U : un pourcentage minimum de 80% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement par construction destinée au séjour prolongé.

Dans l'ensemble du lot, y sont également admis :

- un équipement de service public de type école de musique ;
- un parking souterrain accueillant des stationnements privés et publics ;
- un auditorium d'environ 270 places ;
- des activités de commerce.



## D. PRECISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

### D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface pouvant être scellée**

Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

- **Espaces verts privés**

Il s'agit d'espaces collectifs. Dans ces espaces verts privés, sont autorisés toutes infrastructures nécessaires à la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales, dont ouvrages de rétention, canalisations, fossés / cunettes à ciel ouvert.

### D.2 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

- **Nombre de niveaux**

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par zone PAG, dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.

Constructions destinées au séjour prolongé :

- II+1R+2S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol
- II+1C+1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol

Les niveaux sous-sol peuvent être dédiés à des surfaces aménageables.

Le niveau en retrait peut être aménagé sur une surface correspondante à 50% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Le niveau sous-comble peut être aménagé sur une surface correspondante à 80 % maximum de la surface du dernier niveau plein.

Construction destinée aux dépendances :

- I, définissant 1 niveau plein

### D.3 Hauteurs des constructions

- **Niveaux de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour la zone BEP. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère de chaque construction située en zone BEP et est défini dans le tableau ci-après.

Pour les constructions situées dans la zone Mix-U, le niveau de référence ne s'applique pas, il y a lieu de respecter les prescriptions suivantes :

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 (isolant 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 par construction**

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP définit les hauteurs maximales par zone PAG.



Le tableau ci-après, précise ces valeurs pour chaque zone PAG.

LOT		NIVEAU DE REFERENCE (Niveau national)	HAUTEUR MAX. ACROTERE (ha)	HAUTEUR MAX. CORNICHE (hc)	HAUTEUR MAX. FAITAGE (hf)	HAUTEUR MAX. ACROTERE DEPENDANCES
1	Zone BEP	275,73	14,50	-	-	-
	Zone Mix-u	-	-	10,00	15,00	4,00

- **Hauteur dépendances non closes (non défini en partie graphique)**

Des dépendances non closes de type abris à vélo ou abris à ordure et pergola sont admises dans les espaces libres du lot. Ces dépendances ont une hauteur maximale de 3,00 mètres.

#### D.4 Nombre d'unités de logements

Le PAP prévoit l'installation de maximum 4 unités de logements.

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le nombre d'unités maximales admissibles par zone PAG.

#### D.5 Type de constructions

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, définit les types de constructions par zone PAG.

Le PAP comporte :

- 2 maisons isolées (mi), caractérisées par une construction dédiée au séjour prolongé et une construction dédiée à la dépendance ;
- 1 maison en bande (mb).

Des dépendances non closes de type abris vélo, abris à ordures et pergola sont admises dans les espaces libres du lot. Ces dépendances ne sont pas représentées dans la partie graphique.

#### D.6 Formes des toitures

Des toitures plates et en pente sont autorisées.

- **Toiture à un seul versant**

Une toiture à un versant est autorisée en zone BEP. La pente maximale est de 10%.

- **Toitures plates**

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

- **Toiture végétalisée avec rétention**

Une toiture végétalisée avec rétention, telle que représentée dans la partie graphique du PAP est obligatoire. Celle-ci est considérée comme intensive et doit permettre d'accueillir un système de rétention d'eau.

## **D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances**

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé « N°006 » réalisé en date du 18.03.2019 par BCR s.a., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

## **D.8 Emplacements de stationnement**

- **Emplacements de stationnements automobiles**

Il est requis :

- 1 emplacement par studio et par logement à 1 chambre à coucher pour les maisons plurifamiliales ;
- 2 emplacements pour les logements à 2 chambres à coucher et plus ou de 75,00m<sup>2</sup> et plus ;
- Un maximum de 2,5 emplacements par unité de logement en moyenne ;
- 1 emplacement par tranche entamée de 60,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour bureaux et administrations et services ;
- 1 emplacement par tranche entamée de 10 places ou sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres et églises ;

Tout autre stationnement extérieur est interdit dans l'ensemble de la parcelle, exception faite pour les véhicules techniques liés à l'utilisation du bâtiment accueillant l'équipement public.

- **Emplacements de stationnements pour vélos**

Il est requis :

- 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface habitable pour les maisons plurifamiliales ;
- 1 emplacement par tranche de 500m<sup>2</sup> de surface construite brute dédié aux immeubles administratifs et activité de services professionnels ;
- 1 emplacement par 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles avec places visiteurs.

Ces emplacements peuvent se situer à l'intérieur des constructions et/ou dans les espaces extérieurs privés ou publics du lot.

## **D.9 Aménagement des espaces extérieurs privés**

- **Plantations - arbres**

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique du PAP peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés. Ils sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Le recours aux essences locales est obligatoire. Les essences résineuses sont à proscrire.

- **Aménagements spécifiques**

Les aménagements paysagers des espaces extérieurs privés devront garantir l'accessibilité pompiers aux constructions.

- **Pergola (non défini en partie graphique)**

Une structure légère de type pergola peut être installée sur la moitié de la surface scellée dédiée à la rampe d'accès au parking souterrain en partie Nord du site. Cette structure en bois, métal ou d'autres matériaux similaires peut être agrémentée de plantes grimpantes.

## **D.10 Servitudes**

- **Servitude de passage public**

La servitude de passage public est dédiée à une connexion piétonne, à l'accès aux véhicules particuliers (pompiers ou techniques) et à l'aménagement d'une place.

## **D.11 Superstructures et installations techniques**

Les superstructures techniques de type cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation, ou installations semblables et les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

## **D.12 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention**

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau SCHROEDER (cf. annexe E.3 du rapport justificatif).

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Pétange.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

L'ouvrage de rétention en toiture et les fossés à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés.

Le bassin de rétention à ciel ouvert peut être réalisé en stabilisé, et doit bénéficier d'un aménagement paysager ; un soin particulier doit être apporté pour l'intégration du bassin de rétention dans le site ; cette rétention devant faire l'objet d'entretiens réguliers.

## **E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION**

### **E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal**

15,63 % des terrains soit 7 ares 56 ca sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

### **E.2 Espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP : Il s'agit de surfaces minimales.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique du PAP peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés. Ils sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Le recours aux essences locales est obligatoire. Les essences résineuses sont à proscrire.

### **E.3 Voies de circulation**

L'aménagement des voies de circulation, aux endroits prévus par la partie graphique du PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Échevinal. La surface dédiée à la zone de rencontre peut comprendre des espaces verts supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

### **E.4 Emplacements de stationnement**

- **Emplacements Kiss & Go**

L'aménagement d'un Kiss & Go peut accueillir environ 5 places de stationnement. Les conditions d'utilisation de ses emplacements sont définies par l'Administration Communale de Pétange.

- **Emplacements de stationnement Bus**

L'emplacement dédié peut accueillir 1 place de stationnement pour véhicule de type bus/navette

### **E.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention**

L'évacuation ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant, des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Pétange. À cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément le dimensionnement des ouvrages de collecte et de rétention, les détails techniques pour le raccordement des canalisations, et les modalités pour la gestion des eaux pluviales du PAP.

### **E.6 Modelage du terrain**

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé « N°006 » réalisé en date du 18.03.2019 par BCR s.a., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

### **E.7 Aménagement des espaces publics**

- **Éléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics ou privés nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone. Sont également autorisés tout édicule (construction isolée dans l'espace public non destiné au séjour prolongé) de type distributeur automatique (bancomat, pain, boissons ou fonctions similaires).

**E.8 Servitudes**

- **Servitude « couloirs et espaces réservés »**

La servitude « couloir et espaces réservés » est de type « couloir pour projet de rétention et d'écoulement des eaux pluviales ». Cette servitude doit permettre la pose d'une nouvelle canalisation d'eaux pluviales dans la rue Batty Weber, conformément au plan de gestion des eaux pluviales sur le territoire communal. L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un projet d'exécution ou du plan d'exécution des projets d'infrastructures.

## F. TERMINOLOGIE

### 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 / Fitage**

On entend par faite ou fitage 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.

JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg

MÉMORIAL A - 323 du 23 mars 2017

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 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/m<sup>2</sup> 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.