

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « RUE DE GRALINGEN »

À MERSCHEID

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIE SUIVANT AVIS 19228/67C

COMMUNE :

PUTSCHEID

PARCELLES :

N°160/1261, N°163/1389, N°12/1224, N°346/1305 ET UNE PARTIE DE 341/1482,
N°14/1450

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PUTSCHEID

PROPRIÉTAIRES :

PUTSCHEID, LA COMMUNE
MEVI S.A.
MME SCHMOETEN

DATE :

26 AVRIL 2022

CONCEPTION :

Beng

Architectes Associés

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette

T. +352 54 94 30
info@beng.lu
beng.lu



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « RUE DE GRALINGEN »
À MERSCHIED

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 TOPOGRAPHIE	3
ART A.4 AFFECTATIONS	3
ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALE	5
ART B.1 IMPLANTATION	5
ART B.2 NIVEAUX	5
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
ART B.5 SUPERSTRUCTURES ET GABARIT THEORIQUE DE TOITURE	6
ART B.6 LUCARNES	7
ART B.7 DEPENDANCES	7
ART B.8 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	7
ART B.9 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE	7
ART B.10 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LA MAISON PLURIFAMILIALE	7
ART B.11 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUS LES LOTS	8
C. SERVITUDE	8
ART C.1 SERVITUDE « URBANISATION — INTEGRATION PAYSAGERE »	8
ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE	8
D. TERMINOLOGIE	9

A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles précisent celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Putsch, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance 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 côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 9 maisons unifamiliales isolées
- 20 maisons unifamiliales jumelées
- 1 maison plurifamiliale isolée de 6 unités de logements au maximum

Au sein des lots, des professions libérales peuvent être autorisées.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Conformément à l'article 24 de la loi Omnibus du 3 mars 2017, étant donné que le présent projet compte plus de 25 unités de logement, au moins 10 pour cent de la surface construite brute est à réserver à la réalisation de logements à coûts modérés.

Dans le cadre de ce projet, cela représente une surface constructible brute d'au moins 1.113,7 mètres carrés. Les lots destinés au logement abordable sont les lots 1 à 4, 24 et 25.

ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis au minimum :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- un emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

Les emplacements de stationnement en enfilade ne sont pas autorisés.

A.5.2 EMPLACEMENTS POUR VÉLOS

Sont à prévoir au minimum :

- 1 emplacement par unité de logement pour les bâtiments plurifamiliaux
- 2 emplacements par arrêt de bus

A.5.3 ACCES CARROSSABLE

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.4 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de construire.

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

A.5.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Au minimum 50% des marges de recul arrière doivent être aménagées en espace vert végétalisé ou jardin d'agrément tel que repris au PAPQE.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. Les jardins en graviers sont à éviter dès lors qu'ils ne sont pas considérés comme étant de pleine terre.

A.5.6 SURFACE SCHELLEES

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier à titre indicatif peut être modifié selon le projet d'architecture. La surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol définie par lot est à respecter.

A.5.7 MODELAGE DE TERRAIN, MURS DE SOUTÈNEMENT ET CLOTURES

- Les modelages de terrain sont interdits dans une bande de 2,00 mètres de large le long des limites parcellaires latérales et postérieures, sauf pour les modelages de terrain réalisés en commun entre voisins. Dans tous les cas, les modelages de terrain doivent faire l'objet d'une autorisation de construire. Les déblais et les remblais ne doivent pas dépasser 0,50 mètre de haut par rapport au terrain remodelé du présent PAP
- Pour les lots 24 à 29, ils peuvent être réalisés en pierres sèches de la région, pour autant qu'il ne dépasse pas 1,00 mètre de haut
- Les clôtures et les haies peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 mètre à la limite séparative entre deux lots ou une hauteur maximale de 0,50 mètre sur les limites séparatives du domaine public et des lots privés

D'une manière générale, la visibilité pour les accès des constructions ne doit pas être obstruée par des obstacles visuels susceptibles de gêner la sortie des voitures.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 GENERALITES

La surface cédée au domaine public s'élève à 34,02 ares, soit 19,19% de la surface du projet d'aménagement particulier.

A.6.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

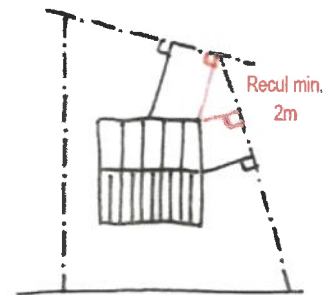
Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

Il est interdit de réduire les dimensions des espaces pour lesquels la plantation d'arbres est prévue tel que spécifié sur la partie graphique, ni d'y installer des armoires techniques ou autre équipement.

B. MAISONS UNIFAMILIALES ET PLURIFAMILIALE

ART B.1 IMPLANTATION

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle (voir figure ci-contre), le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 2,00 m.



ART B.2 NIVEAUX

Pour tous les lots, le niveau défini dans les combles ou les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% du dernier niveau plein.

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,00 mètres maximum

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 ou du bloc de constructions 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.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 10,50 mètres maximum pour l'étage en retrait soit 1R, tel que défini dans la partie graphique

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 ou du bloc de constructions 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.

Pour les lots 28 et 29, la hauteur à la corniche est de 7,00 mètres maximum. La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

Le niveau supplémentaire formé par l'aménagement d'un étage en retrait doit s'inscrire dans le gabarit théorique de toiture.

Le niveau du seuil d'entrée des constructions peut être rehaussé de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

DEPENDANCES

La hauteur totale d'une dépendance est de 3,50 mètres maximum à l'acrotère, mesurée par rapport à l'axe de la voirie desservante.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies selon les prescriptions par lot :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente maximale de 40°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements de façade tels que les corniches, pourront avoir une saillie de 0,20 mètre maximum. Les débords de toiture formant des saillies sur les alignements des pignons, pourront avoir une saillie de 0,10 mètre maximum.
 - Toiture plate (tp). Les toitures peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.
- Le niveau I d'une construction principale peut avoir une toiture plate côté jardin.

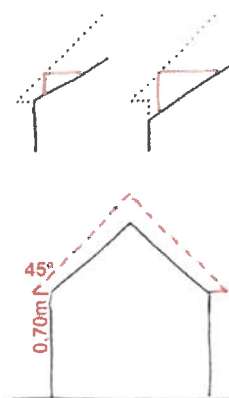
DEPENDANCES

Les dépendances auront une toiture plate. Celles-ci pourront être végétalisées, mais ne pourront être aménagées comme toiture-terrasse.

ART B.5 SUPERSTRUCTURES ET GABARIT THEORIQUE DE TOITURE

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de toiture.

- Le gabarit théorique est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 0,70 mètre par rapport au plan vertical de la façade avant et arrière.



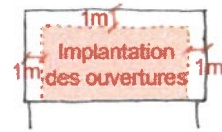
ART B.6 LUCARNES

Les lucarnes ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne par rapport au pan de la toiture.

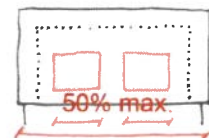


Les surfaces verticales des lucarnes doivent être vitrées à 60% au minimum.

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 50% de la largeur de la façade.

**ART B.7 DEPENDANCES**

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier servent à abriter le ou les véhicules en stationnement, les poubelles et du matériel de jardinage.

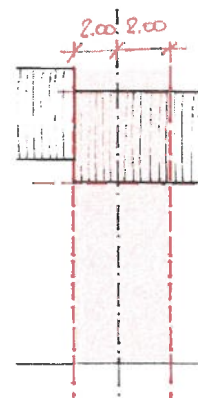
ART B.8 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

- Les abris de jardin et constructions similaires peuvent avoir une hauteur de 3,00 mètres maximum, mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain après travaux de modelage du terrain.
- Ils doivent être implantés uniquement à l'arrière de la construction principale. Un recul d'au moins 2,00 mètres est à respecter par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle. Pour les maisons jumelées ou en bande l'abri de jardin peut être accolé à la construction principale sous condition qu'il soit implanté sur la limite latérale de parcelle et qu'il ne dépasse pas 8m².
- Un recul d'au moins 3,00 mètres est à respecter par rapport à la construction principale.
- Leurs surfaces cumulées ne peuvent dépasser les 12.00 mètres carrés.

ART B.9 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les types de toitures doivent être semblables. Les matériaux qui seront utilisés pour le traitement des façades devront être semblables.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère et les pentes et types de toiture devront être identiques pour les constructions principales mitoyennes sur une bande de 2,00 mètres mesurés depuis la limite de propriété latérale commune.

**ART B.10 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LA MAISON PLURIFAMILIALE**

Pour le lot 27, le gabarit existant de la construction est à conserver. Une extension de deux niveaux pleins avec toiture plate est permise selon les prescriptions de la partie graphique.

ART B.11 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUS LES LOTS

Dans le cas de l'aménagement d'une rampe d'accès carrossable vers un garage souterrain, la déclivité maximale de la rampe ne peut excéder 15%. La rampe d'accès doit être inclinée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie.

La rampe doit avoir une largeur minimale carrossable de 2,50 mètres.

C. SERVITUDE**ART C.1 SERVITUDE « URBANISATION – INTEGRATION PAYSAGERE »**

La servitude « urbanisation – Intégration Paysagère » implantée sur les lots 5 à 10 vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans leur environnement naturel.

Leur aménagement doit être composé de structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène. Dans cette zone, seules les infrastructures destinées à la mobilité douce et à la circulation et la rétention des eaux de surfaces sont autorisées, à condition que leur emprise soit limitée.

Cette servitude vise à préserver la qualité paysagère de l'entrée/sortie de la localité et à atténuer l'impact paysager de toute urbanisation par un aménagement écologique de type écran-vert d'une largeur d'au moins 3,00 mètres.

ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre le retournement des véhicules. La surface couverte par la servitude doit répondre aux critères suivants :

- Se trouver au même niveau que la voirie du domaine public attenant.
- Ne pas présenter d'obstacle à la circulation des véhicules, tels que des clôtures, des potelets ou des bordures hautes. Cette surface ne peut donc pas être utilisée pour le stationnement ou un entreposage quelconque.
- Présenter un revêtement adapté à la circulation automobile.

D. TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 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

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.

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, 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.

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 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 23 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 telles 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.

