

Projet d'Aménagement Particulier

.....

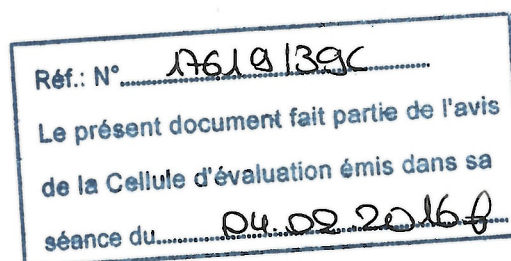
rue d'Esch – C.R. 110
à Ehlerange

PARTIE ECRITE

Situation

.....

Commune : Sanem
Section : D d'Ehlerange
Parcelles : n°1321/7099 et n°814/3237



Maître de l'ouvrage

.....

Exclusive Homes
371, route de Belval – BP294
L-4003 Esch/Alzette



Date

.....

11 octobre 2011 (révisé le 10/09/2012 suivant avis cellule d'évaluation)

1	PLAN DE SITUATION	3
2	GENERALITES	4
3	PARTIE ECRITE DU PAP	5
3.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	5
3.2	Mode d'utilisation du sol	5
3.3	Degré d'utilisation du sol	6
3.4	Résumé schématique du PAP	6
3.5	Prescriptions spécifiques	6
3.5.1	Affectation	6
3.5.2	Les garages et emplacements de stationnement	6
3.5.3	L'implantation et les marges de reculement	7
3.5.4	La profondeur	7
3.5.5	Niveaux	8
3.5.6	Toitures, hauteur de la corniche, acrotère, faîtière	8
3.5.7	Les façades principales	9
3.5.8	Saillies et Lucarnes	9
3.5.9	Constructions annexes et dépendance	11
3.6	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	12
3.6.1	Espaces verts publics	12
3.6.2	Espaces verts privés	12
3.7	Les plantations	12
3.8	Les travaux de déblai et de remblai	13
3.9	Les clôtures et murs de soutènement	13
3.10	Le stationnement de roulottes, véhicules, voitures automobiles	13
3.11	Tableaux récapitulatifs des prescriptions dimensionnelles	14
4	TERMINOLOGIE	15

1 PLAN DE SITUATION



Fond de plan : Google map

2 GENERALITES

Loi du 19 juillet 2005 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005.

Art . 29. contenu du plan d'aménagement particulier

(1) Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrites, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, mode et degré d'utilisation détaillé, le pictogramme de la légende – type, sont arrêtés par le règlement grand-ducal.

(2) Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues.

(3) Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

(4) Le rapport justificatif prévu à l'alinéa 2 respectivement le plan directeur prévu à l'alinéa 3 doit être élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, chargé par l'initiateur du projet.

3 PARTIE ECRITE DU PAP

La partie écrite du projet d'aménagement particulier est indissociable du plan, qui représente la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

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

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 29 (1)
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

La partie écrite reprend et complète les articles du plan d'aménagement général « Partie écrite et règlement sur les bâtisses » - ci-après PAG (PE et RB), pour chacun des aspects traités. Les points non réglés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP) sont soumis au PAG (PE et RB) en vigueur. Les références (numéros des articles) au PAG (PE et RB) en vigueur incluses dans le présent PAP lors de l'élaboration du PAP, deviennent obsolètes le jour de l'adoption définitive du PAG ou du règlement sur les bâtisses révisé. Les prescriptions du PAP deviennent alors indépendantes mais toujours à compléter par les règles des nouveaux PAG et règlement sur les bâtisses en vigueur pour les points non réglés.

3.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

Le présent PAP couvre une surface d'environ 23,23 ares, constitué par la parcelle 814/3237 de la section D d'Ehlerange et de la parcelle 1321/7099 de la section B de Soleuvre.

Un mesurage cadastral sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

3.2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions de la partie écrite du PAG relatives à la zone de faible densité.

Répartition des surfaces	
Numéros des parcelles initiales	Les parcelles 1321/7099 et 814/3237
Emprise totale du projet	± 23,13 ares
Superficies des lots créés	± 17,34 ares
Lot 1	± 5,16 ares
Lot 2	± 3,67 ares
Lot 3	± 3,69 ares
Lot 4	± 4,82 ares
Cession au domaine publique	± 5,78 ares
Taux de cession	25,01%

Remarques :

- Les surfaces sont indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

Il n'y a pas de parking publique prévu dans le cadre du présent PAP.

Les plantations autorisées dans les espaces verts privés (EVp) sont limitées aux essences végétales de la région.

3.3 Degré d'utilisation du sol

Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le présent PAP fixe le COS à 0,4.

3.4 Résumé schématique du PAP

Type et disposition et nombre de constructions

PAP 4 rue d'Esch		17,34 ares		surface lots [ares]
surface d'emprise au sol [m²]	2313 m²	min. 720m²	max. 1440m²	surface constructible brute [m²]
surface de scellement du sol [m²]	937,4 m²	4 mb	4 u	type et nombre de logements
type de toiture	T2 (35%-45%) ou tp	hc 6m	II	Nombre de niveaux
		min. II	max. II+1S+1C/1R	
		Hauteur des construction		

3.5 Prescriptions spécifiques

Le présent PAP respecte et/ou adapte les prescriptions de la partie écrite du PAG relatives à la zone de « faible densité », (voir article 2.8 du PAG).

3.5.1 Affectation

Le PAG fixe à l'article 2.8.1 que :

La zone de faible densité comprend les parties du territoire communal réservées aux immeubles résidentiels à caractère unifamilial, ainsi qu'aux services et aux commerces de proximité compatibles avec la fonction de l'habitat, sous condition que la superficie nette de plancher par établissement n'excède pas 150.000 mètres carrés.

Y sont autorisés des maisons unifamiliales ainsi que des immeubles de plusieurs logements avec un maximum de 4 logements par bâtiment.

Le présent PAP prescrit 4 unités d'habitation unifamiliale.

3.5.2 Les garages et emplacements de stationnement

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale (et annexes). Une seule porte de garage, d'une largeur de 5,00 mètres maximum est admise par façade d'une construction principale.

Dans le cadre de ce PAP, aucune construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement n'est autorisée dans les espaces libres des parcelles.

Lors de la construction, de la reconstruction, d'un changement de destination d'un bâtiment, pour chaque unité, sont à considérer comme minimum 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction.

Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour une seule unité et ne pourra être vendu ni céder séparément du logement auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement.

3.5.3 L'implantation et les marges de reculement

Les constructions y sont groupées.

Il existe un alignement formé par des constructions existantes, celui-ci est à respecter.

L'implantation des bâtiments est strictement soumise à la partie graphique du PAP

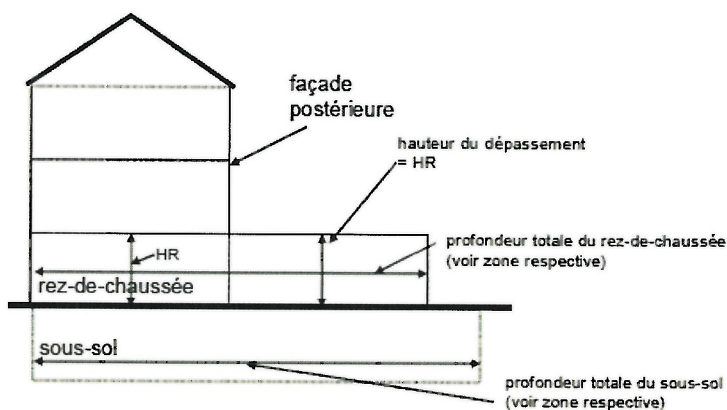
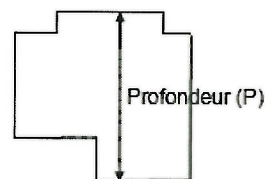
3.5.4 La profondeur

La profondeur maximale des constructions sera égale ou inférieure à 15,00 mètres.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 20,00 mètres, sous condition de respecter les reculs imposés. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une couverture végétale. Exceptionnellement, la partie du sous-sol dépassant la profondeur de 15,00 mètres pourra dépasser le sol naturel, respectivement remanié, de 0,50 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

La profondeur des bâtiments, au rez-de-chaussée et aux étages, est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface.

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.



3.5.5 Niveaux

Les constructions auront 1 à 2 étages droits habitables, le rez-de-chaussée comptant pour un étage. Dans les combles ou l'étage en retrait, 1 seul niveau pourra être aménagé et utilisé de façon permanente pour l'habitat. Une mezzanine à l'intérieur du logement dans les combles peut être acceptée.

Lorsque le rez-de-chaussée ou les parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche ou de l'acrotère.

Les locaux servant au séjour de personnes auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,50 mètres, alors que les locaux utilitaires auront une hauteur entre plancher et plafond d'au moins 2,20 mètres.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins la moitié de leur surface.

La construction d'un niveau maximum est autorisée en sous-sol.

3.5.6 Toitures, hauteur de la corniche, acrotère, faîtière

La hauteur de la corniche ou de l'acrotère principal aura entre 4,00 et 6,00 mètres et la hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura 4,50 mètres au maximum. La hauteur entre la corniche et la faîtière doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre de la hauteur de la corniche. Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait aura une hauteur maximale de 3,50 mètres.

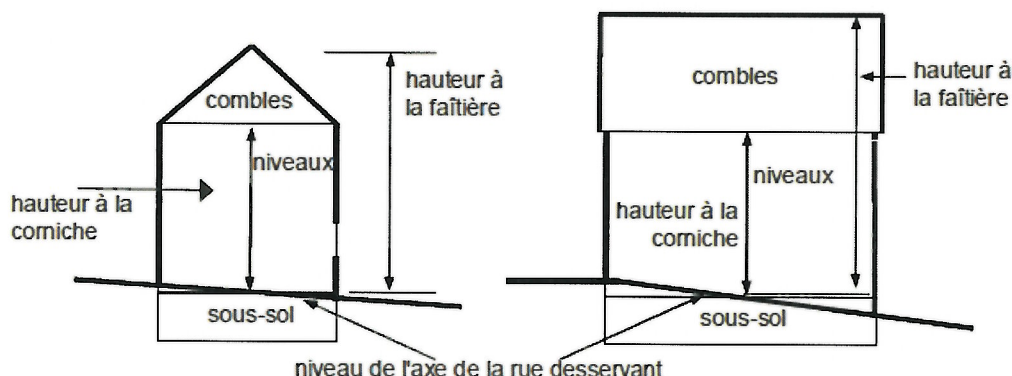
Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maison existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière de l'ensemble du bloc. Exceptionnellement le nombre des niveaux des constructions accolées existantes peut être exigé.

Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche.

La hauteur à la corniche des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur de la faîtière est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la faîtière principale. Elle est mesurée au milieu de la façade.

Dans les terrains en pente les hauteurs à la corniche et à la faîtière sont à mesurer à partir du terrain naturel.



Si, dans l'ensemble d'habitations, une unité est construite avec une volumétrie de type toit plat et étage en retrait, les autres unités devront se conformer à ce modèle. De même, si une unité est construite avec une toiture traditionnelle à double pans, les autres unités seront soumises à ce modèle.

3.5.7 Les façades principales

La largeur de la porte de garage ne peut dépasser une largeur totale de 5,00 mètres. L'accès et la porte de garage sont soumis aux objectifs du concept de trafic.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.

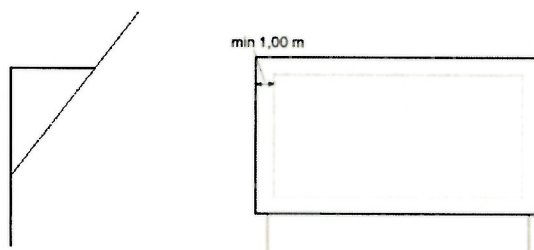
Les façades seront réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet» ou similaire.

3.5.8 Saillies et Lucarnes

La saillie de la corniche principale aura entre 0,20 et 0,50 mètre. La corniche principale pourra être

3.5.8.1 Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 0,00 mètres pour les maisons en bande du côté de la mitoyenneté si la maison voisine comporte également une lucarne.



3.5.8.2 La corniche

La corniche pourra être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

3.5.8.3 Les saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les auvents, les avant-toits, les balcons, les corps avancés et loggias, les soupiraux, les enseignes publicitaires, les éclairages et autres éléments assimilables.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- Les auvents, qui sont autorisés au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée uniquement, pourront avoir une saillie maximum de 1,00 mètre sur l'alignement de façade.
- Les avant-toits, qui sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des commerces, pourront avoir une saillie maximum de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale sera au moins égale à la valeur de la saillie.
- Les balcons pourront avoir une surface égale au 2/3 de la surface de la façade concernée. En façade principale leur saillie ne pourra pas dépasser 1,50 mètre, et ne pourront pas entrer dans les marges de reculement latérales. Pour les constructions groupées le recul sur la limite, entre les façades adjacentes, aura au moins 1,90 mètre.
- Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 mètre, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

Les corps avancés, les balcons et les loggias auront un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe (fenêtre) sur le voisin, sauf convention entre voisins.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à au moins 0,50 mètres en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latéral, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction admissible.

Pour toute publicité, l'accord du Ministre sur la base du règlement grand-ducal relatif à la publicité est requis.

3.5.8.4 Les antennes

Les antennes ou installation similaire dépassant une hauteur de 2,00 mètres sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public.

En aucun cas, les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Le bourgmestre pourra exiger un contrôle de la fixation par une personne de l'art.

Fixée à la façade latérale ou au toit, elle doit respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins la moitié de la profondeur de la maison.

3.5.9 Constructions annexes et dépendance

En-dehors des constructions principales, des constructions annexes ou dépendances peuvent être aménagées.

On distingue différents types de constructions annexes ou dépendances.

3.5.9.1 Vérandas

Est à considérer comme véranda une galerie adossée au rez-de-chaussée (soit premier niveau habitable) d'une maison et composée d'une ossature légère, de qualité et de stabilité durable, largement vitrée (min 85%).

La construction de vérandas n'est autorisée que contre la façade arrière de la construction, sous réserve des conditions suivantes :

- la hauteur de la véranda ne dépasse pas la hauteur du rez-de-chaussée de la construction,
- la largeur de la véranda est définie selon les trois cas de figures présentés au point précédent – constructions annexes,
- la totalité de la profondeur du rez-de-chaussée de la construction principale (ou construction principale avec construction annexe) et de la véranda ne peut dépasser 18 mètres (voir croquis ci-dessous),
- le recul postérieur doit être respecté,
- l'implantation de la véranda doit respecter les dispositions du Code Civil (art 675 à 680) en matière de vue directe,

3.5.9.2 Dépendances

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et les constructions annexes et vérandas, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, une ou deux dépendances, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle est/sont admis dans le recul postérieur, si l'on respecte les prescriptions suivantes :

- La superficie d'une dépendance n'excédera pas 16,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres, et celle de deux dépendances n'excédera pas 20,00 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres,
- La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres,
- Le recul sur les limites de propriété aura au moins 1 mètre,
- La distance entre la construction principale et la dépendance ainsi que la distance entre les dépendances sera d'au moins 3,00 mètres et aucune toiture reliant les 2 (ou respectivement 3) constructions n'est autorisée.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumis à autorisation du bourgmestre. Les dépendances auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. Pour la construction des dépendances en zone verte, la commune peut exiger un PAP. Les constructions devront respecter les conditions prévues à l'article 3.1 du PAG (zone agricole)

3.6 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.6.1 Espaces verts publics

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

Les espaces verts publics longeant les chemins ou inclus dans les places comprennent des plantations à choisir parmi la liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public (voir 3.7 Les plantations)

3.6.2 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont exempts de constructions à l'exception d'un abri de jardin. La construction d'un abri de jardin est soumise aux prescriptions de la partie graphique.

Abstraction faite des surfaces occupées par des constructions et des espaces extérieurs pouvant être scellés, les surfaces imperméabilisées ne peuvent dépasser 10 % de la surface globale de la parcelle.

Chaque parcelle privée peut être plantée d'un maximum de deux arbres à haute tige et de buissons repris dans la liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public.

3.7 Les plantations

Liste des plantes pour les haies en bordure de voirie et arbres à planter en espace privé et public

<i>Nom latin</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Nom français</i>
Acer campestre	Feldahorn	Erable champêtre
Berberis vulgaris	Berberitze	Epine-vinette
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Buis commun
Carpinus betulus	Hainbuche	Charme commun
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Aubépine épineuse
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hêtre européen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Troène commun
Tilia cordata	Winterlinde	Tilleul à petites feuilles
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	If commun
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viorne mancienne
Malus domestica	Apfelbaum	Pommier
Pyrus communis	Birnbaum	Poirier
Prunus domestica	Mirabellenbaum	Prunier
Prunus avium	auerkirschbaum	Merisier
Prunus cerasum	Kirschbaum	Cerisier
Salix alba	Silberweide	Saule argenté
Salix caprea	Salweide	Saule marsault
Salix fragilis	Bruchweide	Saule fragile
Salix triandra	Mandelweide	Saule amandier
Salix viminalis	Korbweide	Saule de vanniers / Osier
Alnus glutinosa	Roterle	Aulne glutineux
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sureau noir
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Viorne obier

Clematis vitalba
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Prunus spinosa
Rosa canina
Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Pyrus communis
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Waldrebe
Eingrifflicher Weißdorn
Zweiggrifflicher Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Feldahorn
Hainbuche
Holzapfel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher
Holzbirne
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Clématite des haies
Aubépine monogyne
Aubépine épineuse
Prunellier
Eglantier commun
Erable champêtre
Charme commun
Pommier domestique
Cornouiller mâle
Cornouiller sanguin
Noisetier commun
Fusain d'Europe
Liguster Troène commun
Poirier
Viorne mancienne
Viorne obier

Dans le cas où il serait impossible de se procurer les plantations énumérées dans la liste, il est possible, après autorisation de la commune, de sélectionner d'autres essences de plantes indigènes feuillues.

3.8 Les travaux de déblai et de remblai

Respect du PAG, article 5.4

3.9 Les clôtures et murs de soutènement

Respect du PAG, article 5.5

3.10 Le stationnement de roulottes, véhicules, voitures automobiles

Respect du PAG, article 5.6

3.11 Tableaux récapitulatifs des prescriptions dimensionnelles

Prescriptions réglementaires :		
	PAG SANEM	PAP
<u>Affectation</u>	Maisons unifamiliales et immeubles avec 4 logements maximum. Commerce et service de proximité, max. de 150 m ² par établissement.	4 maisons unifamiliale groupées en bande.
<u>Implantation</u>	Constructions groupées ou isolées	Respect du PAG
<u>Niveaux</u>	1+1 ou 2+1	Respect du PAG
<u>Hauteur corniche</u>	De 4,00 à 6,00 m	Respect du PAG
<u>Hauteur faîtière</u>	Max. 10,50 m Max. 4,50 m de plus que la corniche	Respect du PAG
<u>Longueur maximale</u>	22,00 m	8,00 m par habitation. 32,00 m au total.
<u>Profondeur maximale</u>	15,00 m	Respect du PAG
Rez-deChaussée Sous-sol	15,00 m 20,00 m	
<u>Recul avant</u>	Alignement ou de 5,00 m à 8,00 m	Alignement sur la maison voisine
Recul postérieur	9,00 m ou 5,00 m pour parcellaire ancien	Régis par profondeur maximale
COS	Pas de prescriptions	0,4

4 TERMINOLOGIE

(Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune).

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Car-port

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

Clôture

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

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

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

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.

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 faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par 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 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 Maison bi-familiale



Réf.: N° 176 19139c

Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 04-02-2016

371, route de belval - 14024 Esch/Avène
tel +352 661 696 980 - fax +352 20 881 118 - olivier.davreux@hotmail.com

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

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Voie publique

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