

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. AVANT-PROPOS

Le présent projet d'aménagement particulier modifie le PAG via l'article 108bis (1), alinéa 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En effet, les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la même loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

1.1 Article 6 du PAG

☐ Reculs des dépendances

Les reculs avant et latéraux des carports afin de les aligner sur la limite de l'espace rue et gagner sur l'espace privé des lots. Cette implantation minimise ainsi l'espace scellé (objectif de l'article 25 du PAG).

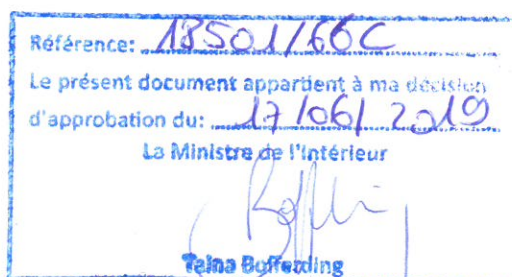
☐ Niveau et hauteur

Le nombre de niveau pour les lots 1 à 5 et les hauteurs dépendantes de ce type de toiture (acrotère, ...). Les dérogations sur les prescriptions dimensionnelles s'appliquent également via article 11 du PAG.

1.2 Article 32 du PAG

☐ Le stationnement

Le présent PAP précise le nombre de place de stationnement pour les maisons de type bifamilial, un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 60 m² et deux (2) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 60 m².



1.3 Article 11 du PAG

Déroptions sur les prescriptions dimensionnelles concernant la bande constructible à l'alignement sur rue, le nombre maximal admissible de niveaux, la hauteur maximale admissible à la corniche et faitage (car toiture plate), les marges avant de reculement pour les carports et leurs reculs latéraux et postérieurs.

1.4 Article 13 du PAG

Déroption via article 33 du PAG.

1.5 Article 33 du PAG

Déroption sur les pentes de toiture et sur le type de toiture en zone de sauvegarde du patrimoine architectural afin de permettre la réalisation de toitures végétalisées sur toute l'emprise du bâtiment et diminuer le scellement.

ART. 2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 3570 m², répartie de la manière suivante :

- 3428 m² issus du domaine privé communal,
- 142 m² issus du domaine public communal.

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

- Le plan de délimitation du PAP réf. 2018217STAD du 31 octobre 2018 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- Le plan topographique réf. T163598-T01 du 16 janvier 2017 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils TR Engineering.

2.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

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

- À la voirie de type résidentielle et à l'espace de parking public,
- aux espaces verts publics d'agrément,
- aux cheminements piétons, ...

Le présent PAP comprend une surface d'environ 1829 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 51 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 1686 m² issus du domaine privé communal (soit 47 %),
- 143 m² issus du domaine public communal (soit 4 %).

ART. 3. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

3.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné exclusivement à la réalisation de logements.

3.2 Logements à coût modéré

La totalité des logements dans le présent PAP est destinée :

- À la mise en location de logements sociaux aux personnes visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,
- à la cession de logements par vente ou par bail emphytéotique (ou combinaison des deux) aux personnes répondant aux conditions de la loi précitée et ainsi pouvant bénéficier des aides prévues à ce titre.

Les impositions de la loi d'aide au logement sont à respecter et à mentionner dans la convention d'exécution.

Dans le cas où les dispositions réglementaires relatives à la loi précitée venaient à être modifiées, elles seraient alors d'application pour le présent article.

ART. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

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

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions est repris au cas par cas sur la partie graphique.

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

4.3 Eléments en saillie et avant-corps

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



ART. 5. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**5.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux**☐ **Niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser un demi-mètre (0,50 m) au-dessus ou en-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante.

☐ **Hauteur libre sous plafond**

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) sur deux-tiers (2/3) de la surface de plancher.

Les locaux aménagés sous la toiture ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres vingt (2,20 m) sur au moins cinquante pour cent (50 %) de sa surface d'étage nette.

Les locaux utilitaires ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

☐ **Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est repris au cas par cas sur la partie graphique. Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles. Il n'y a pas de sous-sol pour les carports et les dépendances.

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

Dans le cas de maisons en bande, il est possible de mesurer :

- soit la hauteur pour le groupe de maisons, mesurée au milieu de la façade de l'ensemble de maisons, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante,
- soit la hauteur de plusieurs maisons contiguës, mesurée au milieu de la façade de l'ensemble de ces maisons, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, en considérant au maximum deux ensembles pour un groupe de maisons en bande,
- soit la hauteur pour chaque maison individuellement, mesurée au milieu de la façade de chaque maison, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à quarante-cinq degrés (45°) sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant un débord de toiture de septante-cinq centimètres (0,75 m).

Chaque groupe de maisons en bande est à traiter au maximum comme deux ensembles, du point de vue des dimensions (hauteur à l'acrotère) et de matériaux et teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.



5.3 Prescriptions relatives aux toitures

Le présent PAP prévoit :

- Pour les lots 1 à 5 :
 - Les toitures plates sur ces lots doivent être végétalisées et traitées de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.
 - Les dépendances et carports n'ont pas l'obligation d'être végétalisés.
 - En cas de niveau en retrait, des terrasses peuvent être aménagées sur la toiture du niveau inférieur. Par contre, aucune terrasse n'est autorisée en toiture au-dessus du dernier niveau (qu'il soit plein ou en retrait).
 - En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse.
- Pour le lot 6 :
 - La toiture est en bâtière (toiture à deux pans de pente et longueur égales).
 - La corniche peut faire une saillie de maximum septante-cinq centimètres (0,75 m) sur l'alignement de façade.
 - Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.
 - Les éléments construits en toiture, notamment les lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles doivent se situer à cinquante centimètres (0,50 m) au moins en retrait de la corniche et être implantés à un mètre (1,00 m) au moins des arêtes latérales de la toiture ou dans le prolongement des ouvertures de la façade qu'ils surmontent.
 - La surface totale de la projection sur un plan horizontal des éléments construits en toiture, notamment des lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser un tiers (1/3) de la surface de la projection sur un plan horizontal de la toiture.
- Pour les lots 1A, 5A et 6A :
 - Des toitures plates doivent être végétalisées et traitées de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur du gabarit de construction maximal.

5.4 Couleur et emploi des matériaux

Les règles d'application concernant les matériaux, couleurs et revêtements de façade et de toitures sont les mêmes que le PAG et le règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

5.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Toute construction de dépendance est interdite en dehors des limites pour dépendances et carports telles que reprises dans la partie graphique.

Chaque groupe de carports et autres dépendances en bande est à traiter comme un ensemble homogène.

Les dépendances et les carports d'un même lot sont à traiter uniformément du point de vue de la hauteur.

Les carports sont à réaliser parallèlement aux logements. Les carports sont dédiés uniquement au stationnement et ne peuvent être aliénés à cette unique fonction.

L'évacuation des eaux ne peut se faire directement sur la voie publique.

ART. 6. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

6.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

Les emplacements de stationnement privé doivent être réalisés sur le terrain privé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

6.2 Nombre d'emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- Un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 60 m²,
- deux (2) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 60 m².

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

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés, ni à leur destination, ni à leur affectation (suivant le nombre de logements).

Ils doivent être aménagés dans les surfaces prévues à cet effet tel que représentées dans la partie graphique, c'est-à-dire :



- Pour les lots 2, 3 et 4 : A l'avant des maisons sur les surfaces dédiées au stationnement et au sein des carports respectifs accessibles par l'arrière des lots.
- Pour les lots 1 et 5 : Dans les carports accessibles par l'arrière des lots respectifs ainsi que sur les lots 1A et 5A destinés à la réalisation des carports.
- Pour le lot 6 : Sur le lot 6A destiné à la réalisation des carports.

Les accès aux stationnements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les emplacements de stationnement sont à aménager à proximité de l'accès piéton et leur configuration peut être adaptée si l'accès devait être décalé. Néanmoins, le nombre d'emplacements de stationnement définis dans la partie écrite est à respecter, l'accès piéton au bâtiment a une largeur minimale d'un mètre.

Dans le cas où le nombre d'emplacement représenté dans la partie graphique n'est pas nécessaire, le principe de sceller au minimum cet espace sera d'application.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

7.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Règles générales

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles de maximum cinquante centimètres de haut,
- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Des terrasses privatives non fermées ainsi que des chemins et escaliers d'accès peuvent être aménagés dans l'espace vert privé, notamment afin de créer des accès à l'arrière des jardins depuis l'arrière. Leurs superficies totales par lot ne doivent toutefois pas dépasser :

Pour les lots 1 à 5 :

- Vingt mètres carrés (20 m²) en matériaux imperméables,
- Vingt-cinq mètres carrés (25 m²) en matériaux perméables.

Pour le lot 6 :

- Trente (30 m²) en matériaux imperméables,
- Trente-cinq (35 m²) en matériaux perméables.

7.2 Modelage du terrain, déblais et remblais

☐ Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm). Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

☐ Déblais et remblais

Les travaux de déblai et de remblai seront limités au strict nécessaire afin de permettre la réalisation du présent PAP. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum d'un mètre (1 m) par rapport au terrain naturel. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder cinquante centimètres (0,50 m) à la limite de propriété.

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

☐ Murs de soutènement

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

☐ Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façade sur la rue Ouschtergaass et le domaine public doivent rester ouverts, les clôtures y sont interdites.

Les limites latérales des lots peuvent être délimités par des clôtures, socles ou murets, haies vives, grillages, tout en respectant les hauteurs définies ci-après :

- Pour les murs : maximum un mètre (1 m),
- pour les haies vives et les grillages : maximum deux mètres (2 m).
- Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un mur avec une haie ou un grillage, la hauteur maximale à respecter pour le cumul des deux éléments est de deux mètres (2 m).

7.3 Servitude de passage et de tréfond sur chemin piéton et carports

Les servitudes de passage permettent l'accès au public afin de permettre le passage direct et à tout moment entre la rue principale (CR 146) et la nouvelle voirie créée dans le cadre du PAP. Les chemins piétons privés soumis à servitude de passage sont à aménager avec un revêtement perméable ou des matériaux drainants.

Ces servitudes sont également des servitudes de tréfond : le passage de réseaux permettant la viabilisation du site et le raccordement aux différents réseaux est également autorisé, dès lors, elles sont également présentes au niveau des carports sur les lots 1A, 5A et 6A afin de laisser la conduite existante pour le ruisseau canalisé ainsi que d'autres réseaux éventuels.

Les modalités concernant l'aménagement et l'entretien de ces passages sont à préciser dans la convention du projet d'exécution.

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

8.1 Voirie, parking public, trottoir et mobilier urbain existant

Les connexions entre le PAP et les voiries et trottoirs existants sont à aménager dans une logique de continuité avec l'existant, en laissant si besoin la possibilité à des adaptations pour intégrer le présent PAP. Les arbres, candélabres, et autres éléments analogues qui pourraient gêner la nouvelle disposition du quartier peuvent être supprimés et doivent être remplacés si possible dans le cadre du projet d'exécution.

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Ces éléments sont à fixer en détail dans le projet d'exécution. La partie de cette voirie superposée du hachurage nommé « espace parking public » est à aménager selon les critères suivants :

- Elle est constituée d'un seul matériau imperméable ou perméable, tout en garantissant la circulation d'engins lourds,
- le matériau utilisé est différencié par rapport au reste de la « zone résidentielle »,
- les teintes claires sont à privilégier.

L'ensemble de ces éléments sont à fixer en détail dans le projet d'exécution.

8.1 Emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

8.1 Borne(s) amovible(s) ou barrière(s)

Afin de marquer l'« espace parking public » et limiter le trafic à l'arrière des habitations aux seuls riverains, un système de borne(s) amovible(s), de barrière(s) (ou autre système équivalent) peut également être mis en place. L'accès devra cependant être garanti aux différents services publics (services communaux, services de collecte de déchets, services de secours, ...).

Les modalités concernant l'aménagement de ce système sont à préciser dans le projet d'exécution.

8.2 Espaces verts

Les Espaces Verts Publics peuvent recevoir des chemins piétons et placettes supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique, sans que pour autant le présent PAP ne doive être modifié. Les aménagements définitifs seront réglés dans le projet d'exécution et sont à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures.

Des murs de soutènements et murets sont autorisés dans l'Espace Vert Public, pour permettre l'aménagement des emplacements de stationnement publics. Leur emplacement peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution. Ils sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est également autorisée.

Les espaces verts publics sont exempts de constructions, à l'exception des infrastructures et aménagements techniques ou encore scellées pour mobilier urbain.

8.1 Réseaux d'assainissement

L'aménagement final sera réalisé conformément à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

☐ Evacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite du ruisseau canalisé traversant déjà le site. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau. Il n'y a pas de nécessité à réaliser un bassin de rétention

☐ Evacuation des eaux usées

L'évacuation des eaux usées se réalise vers l'avant dans la rue « Bréil » dans la canalisation déjà existante.

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

9.1 Stockage poubelle

Des casiers ou aménagements réservés au stockage des poubelles peuvent être disposés dans les parties privées du côté de la rue Ouschtergass pour chaque lot du lotissement. La hauteur maximale est d'un mètre cinquante (1,50 m).

9.2 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espèces autorisées pour les plantations sont d'essences feuillues autochtones. Cela s'applique à la fois aux espaces verts publics et aux espaces verts privés.

9.3 Mise en œuvre

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

TERMINOLOGIE

Annexe II : « terminologie » 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 »

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.

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

ANNEXES

- ☐ Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 18501/66C du 24 janvier 2019
- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Stadtbredimus
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en cours de refonte et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en cours de refonte
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en cours de refonte
- ☐ Concept assainissement
 - Accord de principe EAU/ACP/18/0102 selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau
 - Plan d'assainissement
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Avis CNRA
- ☐ Version numérique de la partie graphique