

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« DIKRICHERSTROOSS »

À FOUHREN

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIE SELON AVIS 18770/68C

COMMUNE :

TANDEL

PARCELLES :

N°245/2078, N°113/2075, N°246/2093, N°113/2074

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

TERMINUS HOME S.A.
34, KIERCHESTROOSS
L-9452 BETTEL

ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL
6, HAAPSTROOSS
L-9350 BASTENDORF

PROPRIETAIRES :

TERMINUS HOME S.A.
AC TANDEL

DATE :

24 NOVEMBRE 2020

CONCEPTION :



Beng
Architectes Associés

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "DIKRICHERSTROOSS"
À FOURHEN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

| | |
|--|-----------|
| A. GENERALITES | 3 |
| ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT | 3 |
| ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.4 TOPOGRAPHIE | 3 |
| ART A.5 AFFECTATIONS | 3 |
| ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES | 4 |
| ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS | 5 |
| ART A.8 DEROGATIONS | 5 |
| B. MAISONS UNIFAMILIALES | 6 |
| ART B.1 IMPLANTATION | 6 |
| ART B.2 NIVEAUX | 6 |
| ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 6 |
| ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES | 6 |
| ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE) | 7 |
| ART B.6 PRESCRIPTIONS POUR LES MAISONS JUMEELES | 7 |
| C. TERMINOLOGIE | 8 |
| ANNEXE I | 13 |

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 dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Tandel, 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 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART A.3 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.4 TOPOGRAPHIE

COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces 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.5 AFFECTATIONS

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

- 4 maisons unifamiliales isolées
- 2 maisons unifamiliales jumelées

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

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

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

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamiliale

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

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

A.6.2 ACCES CARROSSABLE

Pour tous les lots, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 5,00 mètres.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. 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.6.3 MATERIAUX

La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et non-reluisante. Les toitures seront exécutées avec un des matériaux suivant : zinc, ardoises ou tuiles.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. L'ensemble des matériaux et des teintes admises se trouvent en annexe (ANNEXE I).

A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

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.

A.6.5 MATERIAUX DE REVETEMENT EXTERIEURS

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

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

A.6.6 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs matériaux et les teintes utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements. Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

Types admis :

- murs (épaisseur maximale : 0,50m)
- murs de soutènement en « L » ou en gabions
- grillages
- éléments transparents et ouverts sur au moins 50% de leur surface
- haies

- combinaison des éléments précités

Implantation admise :

- à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public
- à la limite séparative entre 2 lots

Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport au domaine public.

Hauteurs admises :

- à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public
 - murs max. 1,00 m
 - autres types de clôtures max. 1,00 m
- à la limite séparative entre 2 lots
 - murs max. 2,00 m
 - autres types de clôtures max. 2,00 m

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal. Il est prévu une cession de 5,79 ares soit, 17,21% de la surface totale du PAP.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.7.2 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 (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

ART A.8 DEROGATIONS

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Article 1. – Prescriptions dimensionnelles**, l'**Article 2.a. – Marge de reculement avant**, l'**Article 2.b. – Marge de reculement latérale** ainsi que l'**Article 5 – Hauteur à la corniche** de la partie écrite du PAG de la commune de Tandel.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter:

- Art.B.1. Implantation
- Art.B.3 Hauteur des constructions

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Tandel, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

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

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 70% maximum de la surface 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 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 est de :

- 11,50 mètres maximum

CAR-PORT

La hauteur hors-tout d'un car-port est de 3.00 mètres mesuré par rapport à l'axe de la voie desservante.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 35° et maximale de 45°; disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;

- Toiture plate (tp) disposée conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Celles-ci pourront être végétalisées mais ne pourront pas servir de toiture terrasse.

B.4.2 CAR-PORT

- Toiture plate (tp) disposée conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Celles-ci doivent être végétalisées mais ne pourront pas servir de toiture terrasse.

B.4.3 SUPERSTRUCTURES

Aucune superstructure de type lucarne ou découpe dans la toiture ne sera autorisée. Seuls les châssis rampants sont autorisés.

ART B.5 CAR-PORT

Les dépendances estampillées « CP » sur la partie graphique du présent projet sont considérées comme des car-ports. Ceux-ci sont destinés au stationnement de véhicules automobiles.

ART B.6 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Le bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.

- La dépendance ne pourra en aucun cas servir d'habitation
- La superficie de la dépendance sera calculée sur base de la superficie totale de la parcelle ne pourra dépasser 8,00 mètres carrés.
- La hauteur à la corniche de la dépendance ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur à la faitière ne dépassera pas 5,75 mètres.
- Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.
- La dépendance devra se trouver à une distance d'au moins 1 mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle. Sur base d'une convention écrite entre voisins, un abri de jardin pourra être jumelé avec l'abri de jardin de la propriété voisine, et dès lors, n'accuser aucun recul sur la limite latérale ou postérieur en question.
- L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5,00 mètres au moins, conformément aux croquis ci-dessous.
- La dépendance (non souterraine) sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction.

ART B.7 PRESCRIPTIONS POUR LES MAISONS JUMEEES

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées, les gabarits doivent être identiques. La hauteur à la corniche devra être mesurée dans l'axe des deux constructions jumelées. Le matériau de toiture devra également être identique aux deux maisons jumelées.

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe du règlement Grand-Ducal du 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 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.

ANNEXE I

Article 24 – Couleurs et matériaux du Plan d'Aménagement Général – Partie Ecrite du 21 Juillet 2015, modifiée le 16 Août 2016.

Article 24 - Couleurs et matériaux

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

| Couleurs principales | | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----------|----------|
| • Les couleurs pures | Gris pur : | S 0300-N* | S 2000-N* | S 3500-N |
| | | S 0500-N* | S 2500-N | |
| | | S 1000-N* | S 3000-N | |
| | | S 1500-N* | | |
| | Bleu pur : | S 1002-B* | S 1010-B | S 2002-B |
| | | S 1005-B* | S 1502-B | |

* Teintes recommandées par le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN)

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | Vert pur | S 1002-G | S 1502-G | |
| | | S 1005-G | S 2002-G | |
| | Rouge pur : | S 0502-R* | S 1005-R | S 2002-R |
| | | S 0505-R* | S 1502-R | S 2005-R |
| | | S 1002-R* | | S 2010-R |
| | Jaune pur : | S 0502-Y* | S 1002-Y* | S 1020-Y |
| | | Article 25 - | S 1005-Y | S 1502-Y* |
| | | | S 1010-Y | S 1505-Y |
| | | | S 1015-Y | S 1510-Y |
| | | | | S 2002-Y* |
| | | | | S 2005-Y |
| | | | | S 2502-Y |
| | | | | |
| | Bleu : | S 0505-R80B* | S 1005-B20G | S 1502-B50G |
| | | S 1005-R80B* | S 1002-B50G | S 2002-B50G |
| | | S 0505-R90B* | | S 2005-B50G |
| | | S 1005-R90B* | | |
| | Vert : | S 2005-B80G | S 2005-G30Y | S 2002-G50Y |
| | | S 1005-G10Y | S 1002-G50Y | S 2005-G50Y |
| | | S 2005-G10Y | S 1502-G50Y | S 0804-G60Y |
| | | S 2005-G20Y | | S 1005-G60Y |
| | | S 1005-G30Y | | S 2005-G60Y |
| | | | | S 1005-G70Y |
| | | | | S 2005-G70Y |
| | | | | |
| • Les couleurs déclinées | Rouge : | S 0505-Y80R* | S 0505-R20B* | S 0502-R50B* |
| | | S 0603-Y80R* | S 0507-R20B | S 0505-R50B* |
| | | S 1005-Y80R | S 0603-R20B* | S 0510-R50B |
| | | S 1505-Y80R | S 1005-R20B | S 0804-R50B* |
| | | S 1510-Y80R | S 2010-R20B | S 0907-R50B |
| | | S 2005-Y80R | S 0505-R30B* | S 1002-R50B |
| | | S 2010-Y80R | S 0804-R30B* | S 1005-R50B |
| | | S 0505-Y90R* | S 0907-R30B | S 1502-R50B |
| | | S 0804-Y90R* | S 1005-R30B | S 2002-R50B |
| | | S 0907-Y90R | S 1510-R30B | S 2005-R50B |
| | | S 1005-Y90R | S 2005-R30B | S 0505-R60B* |
| | | S 1505-Y90R* | S 0505-R40B* | S 0507-R60B* |
| | | S 1510-Y90R | S 0507-R40B | S 0603-R60B* |
| | | S 2005-Y90R | S 0603-R40B* | S 1005-R60B |
| | | S 2010-Y90R | S 1005-R40B | S 1510-R60B |
| | | S 0505-R10B* | S 1510-R40B | S 2005-R60B |
| | | S 0804-R10B* | S 2005-R40B | S 0505-R70B |
| | | S 0907-R10B | S 2010-R40B | S 0804-R70B* |
| | | S 1005-R10B | | S 0907-R70B |
| | | S 2005-R10B | | S 1005-R70B |

| | | | S 2005-R70B |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| | | | S 2010-R70B |
| Jaune : | S 0510-G80Y | S 0505-Y20R | S 0502-Y50R* |
| | S 0603-G80Y | S 0507-Y20R | S 0505-Y50R |
| | S 1005-G80Y | S 0510-Y20R | S 0510-Y50R |
| | S 1505-G80Y | S 0515-Y20R | S 0804-Y50R* |
| | S 0804-G90Y | S 0603-Y20R* | S 0907-Y50R |
| | S 0907-G90Y | S 1005-Y20R | S 1002-Y50R* |
| | S 1005-G90Y | S 1010-Y20R | S 1005-Y50R |
| | S 1505-G90Y | S 1015-Y20R | S 1010-Y50R |
| | S 1510-G90Y | S 1020-Y20R | S 1015-Y50R |
| | S 2005-G90Y | S 1505-Y20R | S 1502-Y50R* |
| | S 0505-Y10R | S 1510-Y20R | S 1505-Y50R |
| | S 0510-Y10R | S 2005-Y20R | S 1510-Y50R |
| | S 0515-Y10R | S 0505-Y30R | S 2005-Y50R |
| | S 0804-Y10R* | S 0510-Y30R | S 2002-Y50R |
| | S 0907-Y10R | S 0804-Y30R* | S 3010-Y50R |
| | S 1005-Y10R | S 0907-Y30R | S 0505-Y60R* |
| | S 1010-Y10R | S 1005-Y30R | S 0507-Y60R |
| | S 1015-Y10R | S 1010-Y30R | S 0510-Y60R |
| | S 1020-Y10R | S 1015-Y30R | S 0603-Y60R* |
| | S 1505-Y10R | S 1505-Y30R | S 1005-Y60R |
| | S 1510-Y10R | S 1510-Y30R | S 1010-Y60R |
| | S 2005-Y10R | S 2005-Y30R | S 1015-Y60R |
| | | S 2010-Y30R* | S 1020-Y60R |
| | | S 3010-Y30R* | S 1505-Y60R |
| | | S 0505-Y40R | S 1510-Y60R |
| | | S 0507-Y40R | S 2005-Y60R |
| | | S 0510-Y40R | S 0505-Y70R* |
| | | S 0515-Y40R | S 0515-Y70R |
| | | S 0603-Y40R* | S 0804-Y70R* |
| | | S 1005-Y40R | S 0907-Y70R |
| | | S 1010-Y40R | S 1005-Y70R |
| | | S 1015-Y40R | S 1010-Y70R |
| | | S 1505-Y40R | S 1015-Y70R |
| | | S 1510-Y40R | S 1505-Y70R |
| | | S 1515-Y40R* | S 1510-Y70R |
| | | S 2005-Y40R | S 2005-Y70R |
| | | S 3010-Y40R | S 3010-Y70R |
| | | | S 3020-Y70R |

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

| Couleurs secondaires | | | | |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ▪ Les couleurs pures | Gris pur : | S 5000-N | S 4000-N | S 4500-N |
| | Bleu pur : | S 3502-B | | |
| | Vert pur : | S 3502-G | | |
| | Rouge pur : | S 2502-R | | |
| | Jaune pur : | S 2502-Y | S 3502-Y* | |
| ▪ Les couleurs déclinées | S 3005-Y20R | S 3005-R20B | S 3005-B20G | S 3005-G20Y |
| | S 3005-Y50R | S 3005-R50B | S 3005-B80G | S 3005-G50Y |
| | S 3005-Y80R | S 3005-R80B | | |

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.