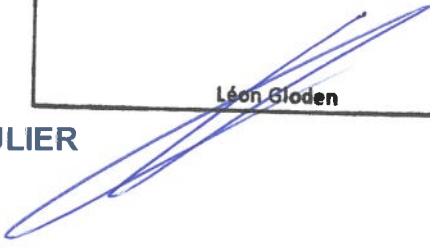


Mme HUBERTY-SCHEIDWEILER
5, an der Gaass
L-9465 WALSDORF

Ministère des Affaires intérieures		
Entrée: 28 AOUT 2024		

PAP « Hinter den Garten » à Walsdorf

Référence: <u>19343/68C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>07/02/2024</u>
Le Ministre des Affaires intérieures
 Léon Gloden

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite réglementaire

14 février 2022
révision du 5 avril 2023
révision du 29 mai 2024

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19343/68C

Avis de la Cellule d'Evaluation	19 août 2022
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.



TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
ART. 2	PARTIE ECRITE	3
2.1.	Règles d'urbanisme	3
2.1.1.	Champ d'application	3
2.1.2.	Affectation	3
2.1.3.	Degré d'utilisation du sol	4
2.2.	Aménagement du domaine privé	4
2.2.1.	Degré d'utilisation du sol	4
2.2.2.	Implantation des constructions	4
2.2.3.	Alignement obligatoire	4
2.2.4.	Gabarit des constructions	4
2.2.5.	Toitures	5
2.2.6.	Dépendances	5
2.2.7.	Esthétique, matériaux et couleurs	6
2.2.8.	Espaces extérieurs privés	6
2.3.	Aménagement du domaine public	8
2.3.1.	Espaces verts	8
2.3.2.	Cessions	8
2.3.3.	Bassin de rétention	8
ANNEXE 1		9
ANNEXE 2		10
ANNEXE 3		13

Art. 1 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Madame HUBERTY-SCHEIDWEILER, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Hinter den Garten » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Walsdorf, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Art. 2 PARTIE ECRITE

2.1. Règles d'urbanisme

Le plan d'aménagement général de la commune de Tandel a été élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune. **Il est actuellement en cours de procédure d'approbation (projet refonte PAG).**

Le plan d'aménagement général de la commune de Tandel définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Hinter den Garten ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en cours de procédure en :

- **Zone d'Habitation 1 (HAB-1)**
- **Zone Bâtiments et équipements publics (BEP)**

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Tandel qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

2.1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Hinter den Garten » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **90a38ca**.

2.1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Hinter den Garten » est divisé en **11 lots** à caractère privatif.

2.1.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol** admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique.

Elles sont reprises en **partie graphique** au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

Affectation au PAG	COS	CUS	CSS	Surface construite brute hors sol
HAB-1	0.40	0.55	0.55	
Total PAP	0.35	0.46	0.53	4 161 m²

2.2. Aménagement du domaine privé**2.2.1. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol (ou surface scellée) admissibles. Le nombre de niveaux, le nombre de logements ainsi que les hauteurs des constructions admissibles sont également définis.

Les valeurs maximales, et minimales le cas échéant, telles qu'attribuées, sont applicables par lot. Elles sont reprises en **partie graphique** au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

2.2.2. Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

2.2.3. Alignement obligatoire

Les alignements obligatoires définis en partie graphique doivent être respectés sur au moins 75% de la longueur de la façade.

2.2.4. Gabarit des constructions**a. Niveaux hors-sol et sous-sol**

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » en partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables pour chaque lot.

Les habitations projetées ont **deux niveaux pleins** hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé **sous combles**. Un niveau **en sous-sol** est admis au maximum.

Les demi-niveaux sont autorisés.

b. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot. Les hauteurs des constructions sont mesurées par rapport à la hauteur référence indiquée en partie graphique du présent PAP.

En cas de maisons unifamiliales jumelées, la typologie des constructions ainsi que leurs hauteurs à la corniche ou à l'acrotère, **doivent être identiques** afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux dans le quartier.

Dans le recul antérieur des lots, les pentes des surfaces scellées sont limitées à 6%.

2.2.5. Toitures

La partie graphique fixe, pour chaque construction le type de toiture.

Les toitures à deux versants (t2) possèdent une pente comprise entre 35 et 42° et sont disposées conformément à la direction du faîte précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les toitures plates (tp) sont de rigueur pour les dépendances (garages, carports) ou les volumes secondaires.

Pour **les maisons unifamiliales jumelées**, les types, formes et pentes de toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions. Les toitures des lots 8 à 10 seront identiques avec une pente de 42°.

Les types d'ouverture admis dans les toitures à pans inclinés sont les lucarnes de façade, les autres lucarnes et le châssis rampants.

Les lucarnes de façade, à réaliser dans la continuation de celle-ci, ne peuvent être aménagées que sur un seul étage au niveau des combles aménageables. L'interruption de la corniche se fait sur **3.50 m** maximum.

Les autres lucarnes ne peuvent dépasser **1.70 m** de large hors œuvre par lucarne.

Les châssis rampants de type "Velux" sont admis dans les toitures à pans continus et dans le terrasson des toitures à la Mansart. La surface des châssis rampants est limitée à **1.50 m²** maximum par châssis tout en respectant un rapport hauteur/largeur **entre 1,4 et 2,4** sans dépasser une hauteur de **1.50 m**.

2.2.6. Dépendances**a. Garages**

L'aménagement des garages (G) et carports (CP) se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique. Leur hauteur est limitée à **3.00 m** à l'acrotère.

Les toitures des garages devront être aménagées en toiture végétalisées.

b. Abris de jardin

Un seul abri de jardin peut être aménagé par lot. La superficie est calculée sur base de la surface totale de la parcelle concernée soit **4.00 m²** par are sans pour autant dépasser un maximum de **30.00 m²**.

- La dépendance ne sert en aucun cas à de l'habitation ;
- La hauteur à la corniche de la dépendance est fixée à **3.00 m**, la hauteur au faite est fixée à **5.75 m** ;
- Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons ;
- La dépendance se situe à minimum **1.00 m** 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.
- La dépendance (non souterraine) sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction.

2.2.7. Esthétique, matériaux et couleurs

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

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

Les murs d'attente des constructions érigées en limite latérale de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la construction voisine ne soit entamée avant la réception définitive des travaux.

2.2.8. Espaces extérieurs privés**a. Espaces pouvant être scellés**

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier, aux emplacements de stationnement, etc. des différents lots.

Les espaces scellés représentés en partie graphique peuvent toutefois être modifiés selon le projet architectural et ce, sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire.

Une citerne d'eaux de pluie d'au moins **5 m³** par lot est obligatoire.

b. Terrasses

Les terrasses, non représentées en partie graphique, sont admises sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

c. Stationnements**c.1. Stationnement pour voitures**

Chaque logement devra avoir au minimum **deux emplacements** de stationnement.

Pour tous les lots, un emplacement pour véhicule automobile doit être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou à l'intérieur de la construction pour dépendances.

Le second emplacement peut être aménagé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé, à l'intérieur de la construction pour dépendances ou dans la marge de recul avant du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellé telle que défini en partie graphique.

Les lots 8 à 10 ne sont pas autorisés à avoir un garage double en largeur où les voitures sont stationnées côte à côte. Ces lots peuvent toutefois aménager un garage dans lesquels les emplacements de stationnement sont disposés en enfilade.

c.2. Stationnement pour vélos

Pour les logements intégrés ou de type collectif, minimum un emplacement par unité de logement est requis.

d. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces indigènes (cf. *Annexe 1*).

Des surfaces stabilisées (*utilisation de matériaux semi-perméables*) destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique.

Les plantations sont à préciser lors de la demande d'autorisation à bâtir.

e. Servitude

Une *servitude d'intégration paysagère* est présente sur le pourtour sud de la zone, à l'arrière des lots 1 à 4. L'intégration paysagère est à réaliser de manière harmonieuse dans le cadre de l'exécution du lotissement.

Le remodelage du terrain est interdit dans toute cette servitude.

f. Remblais et déblais

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.

Suivant les conditions techniques d'exécution du PAP, le modelage du terrain naturel tel que projeté peut porter des adaptations nécessaires supplémentaires. Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont alors à respecter avec une tolérance de **0.50 m**.

g. Murets, clôtures et haies

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 (cf. partie écrite PAG de la commune de Tandel).

L'installation de grillage ou clôture rigide opaques sur la limite du domaine privé est limitée à l'arrière des propriétés à partir du plan des façades antérieures.

2.3. Aménagement du domaine public

2.3.1. Espaces verts

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination des zones telles que des éléments concernant les infrastructures techniques du quartier.

Seule la plantation d'espèces indigènes est autorisée dans ces espaces.

2.3.2. Cessions

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public.

La partie cédée est caractérisée par l'aire de rebroussement à l'entrée du nouveau lotissement, par l'espace rue aménagé en zone de rencontre, par l'espace vert avec aménagement de bassin de rétention au point bas ainsi qu'une aire de jeux et quelques stationnements publics.

La surface cédée est de 28.41 ares, soit environ 31.43% de la surface urbanisable brute du PAP « Hinter den Garten ».

Surface urbanisable brute	90.38 ares	100%
Surface urbanisable nette	61.41 ares	67.95%
Surface cédée au domaine public	28.97 ares	32.05%

N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

2.3.3. Bassin de rétention

Le bassin sera à aménager en plusieurs bassins à différents niveaux. Cet espace vert doit également être traversé par un chemin piéton qui fera la liaison entre le lotissement et la rue « Gaardewee ».

ANNEXE 1***Liste exhaustive d'essences indigènes***

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme

ANNEXE 2**Palette de couleurs**

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	
	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
			S 1005-Y	S 1502-Y*
			S 1010-Y	S 1505-Y
			S 1015-Y	S 1510-Y
▪ Les couleurs déclinées				S 2002-Y*
				S 2005-Y
				S 2502-Y
	Bleu :	S 0505-R80B*	S 1005-B20G	S 1502-B50G
		S 1005-R80B*	S 0804-B50G	S 2002-B50G
		S 2010-R80B	S 1002-B50G	S 2005-B50G
		S 0505-R90B*		
		S 0907-R90B		
		S 1005-R90B*		
	Vert :	S 2005-B80G	S 2005-G30Y	S 2002-G50Y
		S 1005-G10Y	S 0502-G50Y	S 2005-G50Y
		S 2005-G10Y	S 1002-G50Y	S 0804-G60Y
		S 2005-G20Y	S 1502-G50Y	S 1005-G60Y
		S 1005-G30Y		S 2005-G60Y
				S 1005-G70Y
				S 2005-G70Y
	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 1010-R20B	S 0907-R50B
		S 2005-Y80R	S 2010-R20B	S 1002-R50B
		S 2010-Y80R	S 0505-R30B*	S 1005-R50B
		S 0505-Y90R*	S 0804-R30B*	S 1502-R50B
		S 0804-Y90R*	S 0907-R30B	S 2002-R50B
		S 0907-Y90R	S 1005-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 0510-R60B
		S 2005-Y90R	S 0603-R40B*	S 0603-R60B*
		S 2010-Y90R	S 1005-R40B	S 1005-R60B
		S 0505-R10B*	S 1510-R40B	S 1010-R60B
		S 0804-R10B*	S 2005-R40B	S 1510-R60B
		S 0907-R10B	S 2010-R40B	S 2005-R60B
		S 1005-R10B		S 0505-R70B
		S 1010-R10B		S 0804-R70B*
		S 2005-R10B		S 0907-R70B

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

			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 3040-Y40R	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.

Le bois et le métal d'aspect naturel s'entendent comme matériaux secondaires et sont limités en surface conformément aux prescriptions de l'alinéa ci-dessous.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum **25 %** (vingt-cinq pourcent) 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	S 3010-R	
	Jaune pur :	S 0530-Y	S 3502-Y*	
		S 2010-Y		
▪ Les couleurs déclinées		S 2502-Y		
		S 1515-Y20R	S 3005-R20B	S 3005-B20G
		S 3005-Y20R	S 3005-R50B	S 3005-B80G
		S 1030-Y30R	S 3005-R80B	S 2010-G10Y
		S 1515-Y30R		S 3005-G20Y
		S 1510-Y50R		S 2010-G30Y
		S 2010-Y50R		S 3005-G50Y
		S 3005-Y50R		S 2010-G70Y
		S 2010-Y60R		S 2010-G80Y
		S 2010-Y70R		
		S 3005-Y80R		

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 ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Si, pour des raisons techniques, le projet doit mettre en œuvre des matériaux pré-teintés dont la gamme ne propose pas l'une des teintes listées au présent article, la teinte la plus proche peut être admise à condition de présenter des échantillons comparatifs (au minimum 10cmx10cm par échantillon) et qu'ils soient validés par le Bourgmestre.

ANNEXE 3

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 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 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.