

# Plan d'aménagement particulier (PAP)

« Nouveau Quartier »

## P.A.P. « Rue de Hassel »

Commune de Weiler-la-Tour

### PARTIE ECRITE

Référence: 19267/510  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 21/04/2023  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Talna Bofferdig

Réalisation de 5 unités d'habitation unifamiliale  
« rue de Hassel à Syren »

Maître d'ouvrage :

INVESTBUILD SARL  
32B, rue Robert Schuman  
L-5751 FRISANGE

Architecte:

Marcel FASSBINDER Arch.dipl.  
69, route d'Echternach  
L-1453 LUXEMBOURG

## **TABLE DES MATIERES**

### **INTRODUCTION**

#### **1. TABLEAU DU BILAN DES SURFACES**

#### **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

- Art.1 Affectation et utilisation des constructions
- Art.2 Hauteur des constructions
- Art.3 Marges de reculement
- Art.4 Façades
- Art.5 Saillies
- Art.6 Toitures
- Art.7 Emplacements de stationnement
- Art.8 Dépendances
- Art.9 Surfaces pouvant être scellées
- Art.10 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
- Art.11 Travaux de déblais et de remblais
- Art.12 Evacuation d'eaux usées
- Art.13 Clôtures, haies et murets
- Art.14 Equipements techniques fixes
- Art. 15 Espaces libres et jardins privés

#### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

- Art.16 Cession des fonds au domaine public communal
- Art.17 Aménagement de l'espace public

# INTRODUCTION

## Définition et portée du règlement

Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « Rue de Hassel » à Syren.

Le présent PAP est établi sur base du PAG -partie graphique et partie écrite de la Commune de Weiler-la-Tour.

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à la partie graphique relative ainsi que à la partie écrite du PAG de la Commune de Weiler-la-Tour.

La partie écrite et la partie graphique du présent PAP sont complémentaires et indissociables.

Toutes les données de la partie écrite sont définies dans la partie graphique du PAP (voir annexes) : Tout ce qui n'est pas défini dans le PAP est complété par la partie écrite du PAG et le Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Weiler-la-Tour.

## Contenu :

Le présent PAP se compose de 2 parties :

-la partie écrite

-la partie graphique

## 1. TABLEAU DU BILAN DES SURFACES

TABLEAU DU BILAN DES SURFACES

N.LOT	Surface parcelle	Emprise au sol	COS
LOT 01	5,99ares	131,80m2	0,21
LOT 02	5,59ares	131,80m2	0,22
LOT 03	3,75ares	131,80m2	0,35
LOT 04	2,95ares	117,00m2	0,40
LOT 05	5,59ares	143,20m2	0,25
LOT 06	0,42ares		
LOT 3A	0,51ares	21,00m2	0,41
LOT 4A	0,53ares	21,00m2	0,39

## **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **Art.1 Affectation et utilisation des constructions**

Le présent PAP prévoit la construction de 5 maisons unifamiliales. Chaque lot est destiné à recevoir une seule unité affectée à l'habitation.

Les logements intégrés sont interdits.

### **Art.2 Hauteur des constructions**

Vu que le terrain concerné est en pente, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la hauteur de référence indiqué dans la partie graphique du PAP.

Hauteur

a) La hauteur maximale des bâtiments est de :

» 6,50 mètres à la corniche et

» 10,50 mètres au faîte.

b) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol.

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables sur chaque lot.

Les bâtiments ont deux niveaux pleins hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles et à un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

### **Art.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont représentées dans la partie graphique du PAP.

### **Art.4 Façades**

Les façades des maisons sont définies par la partie graphique du PAP.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

## **Art.5 Saillies**

Les saillies sur les façades (auvents, balcons) sont autorisées.

Les balcons peuvent dépasser de maximum 1,00 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé de personnes.

Les auvents dans les façades principales ne peuvent pas dépasser un maximum 1,50 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé de personnes.

Les pergolas dans les façades arrières ne peuvent pas dépasser un maximum 3,50 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé de personnes.

## **Art.6 Toitures**

Les toitures des maisons sont définies par la partie graphique du PAP

La toiture d'un bâtiment doit être à au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 45 degrés. Les toitures plates sont interdites sauf pour la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur (avis du Ministère).

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les ouvertures, loggias, lucarnes ou fenêtres rampantes (type velux) dans la toiture sont autorisées. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture.

La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade, avec une largeur maximale de 2,5 mètres par ouverture et la corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

Les dépendances, les car-ports et abris de jardin sont à réaliser avec une toiture plate non exploitable.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

### **Art.7 Emplacements de stationnement**

Pour chaque unité d'habitation réalisée, sont à réaliser minimum 2 emplacements par unité de logement.

La réalisation d'un ou plusieurs garages à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

Sont autorisées des places des stationnements comme des car-ports ou garages.

Dans des zones soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné. Ceci concerne les lots suivants qui doivent faire un ensemble : Lot 03 et lot 03A, lot 04 et lot 04A.

### **Art.8 Dépendances**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé comme notamment les abri-jardins, garages et les car-ports, ni destiné au séjour prolongé des personnes, ni à une activité professionnelle.

Les dépendances sont définies par la partie graphique relative et elles sont interdites dans la 'zone jardin' du PAG.

L'emplacement d'une dépendance (traits bleus dans la partie graphique relative) est destiné à accueillir des car-ports ou garages.

La hauteur maximale à l'acrotère des garages et car-ports est de max. 3,00 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

### **Art.9 Surfaces pouvant être scellées**

Pour tous les aménagements extérieurs, hormis les accès carrossables, l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants, pierres naturelles non jointoyées) est obligatoire.

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant « qu'espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc...

#### **Art.10 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé de personnes et les dépendances destinées aux garages.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent être placés à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture et respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport au plan de la façade.

#### **Art.11 Travaux de déblai et de remblai**

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le modelage du terrain naturel tels que projetés peut porter des adaptations supplémentaires.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 1 m.

Pour les besoins du présent PAP il est spécifié que la topographie du terrain existant est intégrée comme fond de plan à la partie graphique (Fond de plan – Géocad - 12103-TN\_20180418).

Les talus abruptes dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie. En cas de terrasses mitoyennes d'altitude différente, la hauteur de la coupure visuelle est à mesurer par rapport au niveau le plus désavantageux.

#### **Art.12 Evacuation d'eaux usées**

Tous les lots doivent être raccordés aux réseaux des eaux usées. Leur évacuation doit être réalisée en système séparatif.

Le concept d'assainissement est représenté dans la partie graphique du PAP.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales, mais sont impérativement à réaliser sur la largeur de la façade principale et perpendiculairement à la voie carrossable desservante.

### **Art.13 Clôtures, haies et murets**

- a) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre, en pierre naturelle dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
- b) La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 2,00 mètres et d'une transparence d'au minimum 70%. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.
- c) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade arrière des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
- d) Un ou plusieurs murs de soutènement en pierre naturelle d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 2,00 mètres est à respecter. Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.
- e) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et les doter d'une certaine esthétique.

### **Art.14 Equipements techniques fixes**

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

### **Art. 15 Espaces libres et jardins privés**

a) Au moins 60% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latéraux est à aménager en tant qu'espace vert.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article :

- toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon, ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules
- toute surface couverte par des escaliers
- les chemins, terrasses, escaliers et murs
- les dépendances
- Il est spécifié que les piscines sont interdites dans les espaces libres et jardins privés.

b) Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

## **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **Art.16 Cession des fonds au domaine public communal**

Le PAP prévoit une cession de terrain privé de 440,00m<sup>2</sup> au domaine public communal, soit un taux de cession de 14,80 % de la surface de PAP (2.977 m<sup>2</sup>).

### **Art.17 Aménagement de l'espace public**

La plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public, ainsi que le mobilier urbain telle qu'indiquée sur la partie graphique relative, est obligatoire.

La réalisation des places de stationnement publiques est à réaliser de manière semi-perméable.

## ANNEXE I – 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 porte-fenêtre.

### **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 d'un bâtiment.

**Construction**

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

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

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

**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 attend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

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

**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.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée.

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

**Niveau 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, 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.

### **Surface construite brute**

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

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

#### **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/ m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

### **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.

### **Saillies**

Les saillies sur les façades (auvents, balcons) sont autorisées.

Les balcons peuvent dépasser de maximum 1,00 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

**Terrain naturel**

On entend terrain naturel\*, la topographie d'un terrain existant avant les travaux de démolition, de défrichage de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Terrain remodelé**

On entend par terrain remodelé\*, un terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

Luxembourg, le 21.07.2021

Fassbinder Marcel Architecte Diplômé

Raus Daniela Alina Architecte Diplôme