

PARTIE ÉCRITE

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

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 5 495m².

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

- le plan de délimitation du PAP réf. 2018199WILT du 29 novembre 2018 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- le plan topographique 20181236 - LP - T001 du 16/11/2019 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

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

- à la voirie et les chemins piétons,
- aux stationnements,
- aux espaces verts publics et de rétention d'eau pluviale.

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est de 19,45 ares (35,41%) se composant de la manière suivante :

- terrains cédés au domaine public communal, environ 12,84 ares (23,39%),
- terrains du domaine privé communal et destinés au domaine public communal, environ 6,60 ares (12,02 %).

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 2 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logement. Y sont également admis les activités de professions libérales.



ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

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

3.2 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

RGD art. 2. (2) 2.(§1)

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

3.3 Éléments en saillie

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

ART. 4. LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

RGD art. 2. (2) 6.(§1)

☐ Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser un mètre (1,00 m) au-dessus ou en-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante.

☐ Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 mètres).

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour temporaire de personnes est de deux mètres et vingt centimètres (2,20m).

4.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3.(§1)

Le nombre de niveaux hors sol est fixé dans la partie graphique.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un niveau complémentaire



en retrait, possédant une surface correspondant au maximum de quatre-vingts pour cent (max 80 %) de la surface du niveau plein sur lequel il se situe.

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

RGD art. 2. (2) 4. (§1)

Niveau de référence

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante.

Pour les maisons unifamiliales des lots 3, 4, 5 et 6, la hauteur maximale admissible est de :

- Sept mètres (7,00m) à la corniche.

Pour les maisons unifamiliales des lots 1 et 2, la hauteur maximale admissible est de :

- Huit mètres et cinquante centimètres (8,50m) à la corniche.

Pour la maison plurifamiliale, la hauteur maximale admissible est de :

- Huit mètres à l'acrotère bas (8,00m)
- onze mètres (11,00m) à l'acrotère haut (sur étage en retrait)

4.3 Les formes des toitures

RGD art. 2. (2) 7. (§1)

Les toitures plates et toitures à versants sont autorisées.

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée. Dans le cas d'une toiture plate, un étage en retrait peut être prévu, en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à la façade sur la voie desservante.

Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre 33° et 45°.

4.4 La couleur et à l'emploi des matériaux

RGD art. 2 (2) 8. (§1)

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. La construction doit également respecter l'aspect général des constructions voisines, donc de matériaux traditionnels utilisés dans la région.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement pour automobiles

RGD art. 2. (2) 9. (§1)

Le minimum est de : 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales et pour la maison plurifamiliale.

Pour les activités professionnelles, le minimum est de 1 emplacement par tranche de 75m² de surface constructible brute.

5.2 Les emplacements de stationnement pour vélos

Le minimum est de : 1 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliale de plus de 3 logements.

5.3 Les accès

RGD art. 2. (2.) 5 (§3)

Une déclivité maximale de quatorze pourcents (14%) est autorisée pour une rampe extérieure d'accès.

La rampe doit avoir une largeur minimale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Les accès carrossables doivent être conçus et équipés de manière que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Les accès doivent être conçus de façon que les eaux de surface ne s'écoulent pas sur la voie publique.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés. Des chemins piétons peuvent être sur l'espace vert privé sous réserve de respecter la surface maximale de scellement pour chaque lot reprise dans la partie graphique.

☐ Les accès

Pour les maisons unifamiliales, la bande d'espace extérieur pouvant être scellé est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :

- maximum trente-cinq mètres carrés (30 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum quarante mètres carrés (35 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables.

☐ Les terrasses

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'Espace Vert privé par unité de logement, et sa



superficie est la suivante :

- maximum 20 m² avec des matériaux imperméables,
- ou maximum 25 m² avec des matériaux perméables.

☐ Abri de jardin

Sous réserve de respecter la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique, l'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé de maximum 12m². La hauteur est limitée à :

- Trois mètres (3,00 m) à la corniche,
- Trois mètres cinquante centimètres (3,50m) à l'acrotère
- Trois mètres cinquante centimètres (3,50m) au faîtage

6.2 Déblais et remblais

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Tout mouvement de terre (remblais, déblais) apporté au niveau du terrain naturel, ne doit conduire à la formation de nouveaux talus dépassant quarante-cinq degrés (45°) et à l'installation de murs de soutènement dépassant un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques polluantes ou dangereuses.

6.3 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2) 7 (§3)

☐ Murs de soutènement

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain. La hauteur des murs de soutènement est limitée à un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

Le Bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, pour autant que la visibilité soit garantie, et sans jamais dépasser la hauteur de deux mètres et soixante centimètres (2,60 m).

☐ Clôtures et plantations

Les clôtures légères ou ajourées, dont la hauteur totale est limitée à un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

Les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes, dont la hauteur est limitée à deux mètres (2 m).

Les écrans brise-vue sur une profondeur de 4 m maximum à l'arrière des constructions et dont la hauteur est limitée à deux mètres (2 m).

☐ Clôtures en bordure du domaine public



Toute clôtures doit respecter une distance d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) au minimum par rapport à la limite du domaine public.

La hauteur finie d'une clôture opaque (p.ex. murs e murets) ne peut pas dépasser de plus de cinquante centimètres (0,50 m) le niveau moyen de la voie publique adjacente.

La hauteur finie de tout autre clôture (clôture végétale, clôtures légère ou ajourée) ne peut pas dépasser de plus d'un mètre et vingt centimètres (1,20m) le niveau moyen de la voie publique adjacente.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

RGD art. 2. (1)

7.1 Gestion de l'eau de pluie

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau. La mise en œuvre du concept d'assainissement peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution sans que cela n'engendre une modification du PAP.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)

L'implantation des arbres est à définir dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

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

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver

RGD art. 2. (2) 6. (§3)

Le PAP ne présente aucun élément naturel à conserver et aucune construction à démolir.

9.2 Dispositions exécutoires

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

TERMINOLOGIE

Annexe II 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

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.

Étage en retrait

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

Faîte / Faitage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 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.

ANNEXES

- ☐ Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 18705/23C du 16 septembre 2019
- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Wiltz
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement sur l'urbanisme et l'esthétique
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique