



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179. ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE

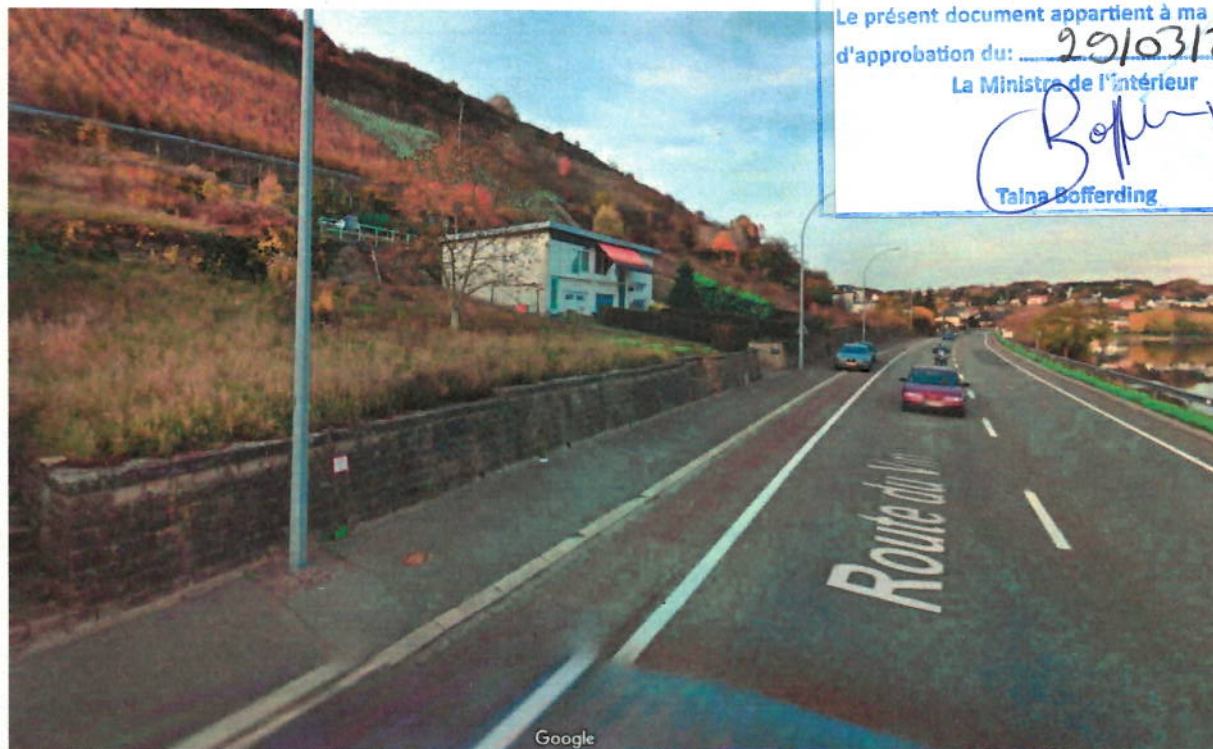
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Nouveau Quartier « ROUTE DU VIN EHLEN »

Parcelles n° cadastre. 4611/6046 - 4650/6049 - 4653/6050

Commune de WORMELDANGE

Section D d'EHLN



N° 3)

Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure.

Wormeldange, le 21.12.2020
Le Conseil Communal

Maîtres de l'ouvrage :

CAPALUX S.A ET CMP S.A

28/08/2020

TABLE DES MATIERE

1. GENERALITES	1
Art. 1 Champ d'application	1
1.1. délimitation et contenance des lots ou parcelles	1
1.2. fonds nécessaires à être cédés au domaine public	1
1.3. Affectations.....	1
Art. 2 définition de l'utilisation du sol.....	2
2.1. Degré d'utilisation du sol	2
2.2. Densité de logements.....	2
Art. 3 courbes de niveaux	2
Art. 4 Murs, clôtures et plantations	2
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
Art. 5 Implantation et gabarit des constructions	3
5.1. implantation.....	3
5.2. Niveaux des constructions.....	3
5.3. Hauteurs des constructions	3
5.4. Saillies et avant-corps	3
5.5. Toitures	3
5.6. gardes-corp	3
5.7. SUPERSTRUCTURES APPARENTES EN TOITURE :	4
5.8. Equipements de chauffage.....	4
5.9. Remises de jardin.....	4
Art. 6 emplacements de stationnement.....	4
Art. 7 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTETION DES SITES	5
7.1. Esthétique	5
7.2. Couleur des façades	5
Les couleurs admises pour les façades enduites, définies dans le système NCS, sont énumérées en annexe du PAG.....	5
7.3. espaces verts privées	5
3. PARTIE GRAPHIQUE.....	5
4. ANNEXES.....	6
ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT	6
5. TERMINOLOGIES	7
Annexe I: Terminologie contenu du plan d'aménagement particulier	7
Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol	12
6. ANNEXES.....	15

1. GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier « ROUTE DU VIN EHLEN », est élaboré conformément:

- Au Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de WORMELDANGE (Localité d'EHNEN) et de sa partie écrite version coordonnée 0612_04_05/12/16
- Au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de WORMELDANGE (édition 2016)

Les points non réglés par le présent Projet d'Aménagement Particulier seront soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de WORMELDANGE.

ART. 1 CHAMP D'APPLICATION

1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « ROUTE DU VIN EHLEN » concerne les parcelles n° 4611/6046 - 4650/6049 - 4653/6050, la limite et la contenance de ces dernières sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le PAP couvre une superficie brute de 35,53 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- le levé topographique référence 20190038_LP_T001 du 08 avril 2019, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN S.A.
- le plan de morcellement Référence BEST G.O 089115 du 15 Décembre 2008, élaboré par le bureau de géomètres BEST G.O.

1.2. FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Aucun fonds ne sera nécessaire à la cession au domaine public.

1.3. AFFECTATIONS

Le PAP constitue 08 lots à caractère privatif et prévoit la construction de 08 maisons Bi-familiales jumelées. La typologie des logements est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

Cependant, les deux maisons jumelées entre les lots 04 et 05 ont déjà fait objet d'une demande d'autorisation de bâtir, d'une demande de permission de voirie ainsi qu'une étude géotechnique.

Suite à la demande de la commune de Wormeldange et afin d'avoir une vue d'ensemble du projet, ces derniers ont été intégrés pour une meilleure lecture du projet. La typologie et le style architectural de l'ensemble des maisons seront étudiés de telle sorte à avoir à la fois une parfaite harmonie, mais aussi une diversité architecturale et esthétique.

ART. 2 DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1. DEGRE 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** (ou surface scellée) admissibles pour le PAP, dans le respect du PAG en vigueur.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique ainsi qu'en ANNEXE 1 (tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot) de la présente partie écrite.

2.2. DENSITE DE LOGEMENTS

La densité de logements est fixée dans la partie graphique de PAP

ART. 3 COURBES DE NIVEAUX

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50m au maximum.

ART. 4 MURS, CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures et plantations sur les limites latérales ou postérieures sont soumises aux prescriptions du Code Civil.

Les clôtures végétales sont à privilégier au maximum pour une meilleure intégration au site. La hauteur des haies vives ou grillages ne peut dépasser de plus de 1,50 m le niveau du domaine public.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1.50 M – 2.00 M, une distance minimale de 1M entre chaque mur est à conserver afin d'améliorer leurs intégration au terrain naturel.

Les murs de soutènement doivent être conçus uniformément sur tous les lots, ces derniers doivent reprendre le principe de conception et les matériaux des murs utilisés en viticultures. Ces derniers sont à réaliser en pierre sèche, avec le même format et la même teinte que les murs existant.

Afin d'assurer la stabilité et l'intégration des projets, des murs de soutènement supplémentaires peuvent être autorisés dans les zones privées, même si ces derniers ne sont pas représentés sur la partie graphique, à condition qu'ils respectent les exigences citées ci-dessus.

Les espaces entre les murs de soutènement doivent être aménagés en espaces verts privés, un arbre indigène est également à prévoir sur cette zone.

Les espaces aménagés en gravier sont interdits.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 5 IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS



01 DEC. 2020

Service Technique

5.1. IMPLANTATION

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent. Sauf indication en partie graphique, le recul postérieur est mesuré au milieu de la façade postérieure de la construction principale et perpendiculairement à la limite séparative. En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

5.2. NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux, tel que défini en partie graphique et dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, est fixé à 2 niveaux pleins et un étage en retrait (II + 1R)

5.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau de l'axe de la rue.

Elles sont indiquées pour chaque lot dans la partie graphique.

La hauteur maximale autorisée à la corniche, est identifiée par le sigle « HC » et la hauteur totale, est identifiée par le sigle « HT ».

5.4. SAILLIES ET AVANT-CORPS

Les saillies sur l'alignement des façades sont autorisées à l'intérieur du gabarit théorique maximal constructible.

5.5. TOITURES

Pour les constructions principales, les toitures seront de type pente unique avec une inclinaison comprise entre 15° et 18° (voir partie graphique).

La couverture des toitures sera constituée exclusivement en zinc pré-patiné mat et non brillant.

5.6. GARDES-CORP

Les garde-corps peuvent dépasser le gabarit maximum autorisé, avec une hauteur de 1M par rapport au sol fini.

Ils seront à réaliser en métal thermo-laqué, les garde-corps vitrés et en inox ou acier inoxydables sont interdits.

5.7. SUPERSTRUCTURES APPARENTES EN TOITURE :

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions telles les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective d'une toiture à une ou deux pentes formant sailli de 0,50 m par rapport aux façades frontales et postérieures.

5.8. EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE

En cas d'utilisation d'une pompe à chaleur, les unités extérieures sont interdites dans les reculs avant et latéral. Elles doivent être à l'arrière des constructions et à une distance de 1.90 M min de la limite de propriété.

5.9. REMISES DE JARDIN

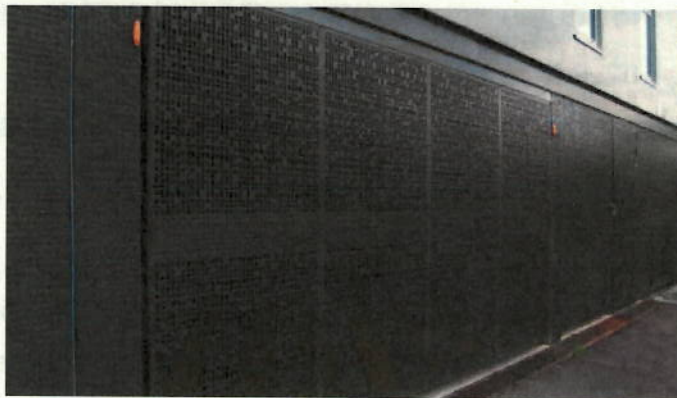
Des remises de jardin d'une surface totale inférieure ou égale à 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 m de hauteur sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul de 1,90 m sur lesdites limites.

Les remises ne peuvent pas être adjacentes aux constructions existantes.

ART. 6 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Conformément au règlement sur les bâtisses, il est prévu deux emplacements de stationnement par logement pour les maisons bi-familiales. Ces derniers sont prévus sous forme de parking semi-ouvert en sous-sol.

Vu la situation du projet en zone inondable et pour une question d'esthétique, un système de porte style bardage tôle perforée est à prévoir pour fermer ce dernier.



Les emplacements de stationnement ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les rampes d'accès aux garages seront conçues en dalles imperméables et doivent être conçues de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

La pente ne peut être supérieure à 7.50%, mesurée sur l'axe de la rampe.

ART. 7 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES**7.1. ESTHETIQUE**

Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou, d'un ensemble de bâtiments

7.2. COULEUR DES FAÇADES

Les couleurs admises pour les façades enduites, définies dans le système NCS, sont énumérées en annexe du PAG.

7.3. ESPACES VERTS PRIVES

Les espaces verts privés à l'arrière et sur les coté des constructions, peuvent être utilisés comme jardin familiaux.

Suivant l'Art. 36 du PAG, des remises de jardin d'une surface totale inférieure ou égale à 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 m de hauteur sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul de 1,90 m sur lesdites limites. Les remises ne peuvent pas être adjacentes aux constructions existantes. Ces remises ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage.

3. PARTIE GRAPHIQUE

Le plan NDM N°1 du 28/08/2020 est indissociable de la partie écrite.



4. ANNEXES

ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT

NDM Architectura

28.08.2020

DECOMPTÉ DES SURFACES ET COEFFICIENTS DU PAP : **PAP «ROUTE DU VIN EHNEN»**

PARCELLES CADASTRALES N°	1	4611/6046	Fonds privé	1576,00 m2
	2	4650/6049	Fonds privé	151,00 m2
	3	4653/6050	Fonds privé	1826,20 m2

SURFACE TOTALE DU TERRAIN A BATIR BRUTE :	3553,20 m2
---	------------

SURFACE TOTALE DU TERRAIN A BATIR NET :	3553,20 m2
---	------------

DOMAINE PRIVE Nouvelles Infrastructures privées	N°	DENOMINATION	NBR NIV	NBR LOG	SCB (MAX)	STTBN	S EMPRISE (MAX)	SSC	CUS	COS	CSS
	1	Lot 1	II+1R	2	342,25 m2	495,40 m2	138,75 m2	183,72 m2	0,69	0,28	0,37
	2	Lot 2	II+1R	2	342,25 m2	493,50 m2	138,75 m2	183,72 m2	0,69	0,28	0,37
	3	Lot 3	II+1R	2	342,25 m2	493,50 m2	138,75 m2	183,75 m2	0,69	0,28	0,37
	4	Lot 4	II+1R	2	342,25 m2	493,70 m2	138,75 m2	183,72 m2	0,69	0,28	0,37
	5	Lot 5	II+1R	2	333,00 m2	437,70 m2	135,00 m2	146,88 m2	0,76	0,31	0,34
	6	Lot 6	II+1R	2	333,00 m2	400,20 m2	135,00 m2	146,88 m2	0,83	0,34	0,37
	7	Lot 7	II+1R	2	333,00 m2	370,50 m2	135,00 m2	146,88 m2	0,90	0,36	0,40
	8	Lot 8	II+1R	2	333,00 m2	368,70 m2	135,00 m2	146,88 m2	0,90	0,37	0,40
TOTAL DES DONNEES STRUCTURANTES SUR L'ENSEMBLE DU PAP :				16	2701,00 m2	3553,20 m2	1095,00 m2	1322,43 m2	0,76	0,31	0,37

Surface d'occupation du sol par logement	68 m2/Log	Total des surfaces d'emprise (MAX) / Nombre total de logement
Surface de scellement du sol par logement	83 m2/Log	Total des surfaces scellées (SSC) + voie carrossable / Nombre total de logement
Surface de voirie par logement	0 m2/Log	Total de la surface de la voie carrossable / Nombre total de logement
Surface des espaces verts privés et publics par logement	2231 m2/Log	Total des surfaces vertes privées, publique et de l'aire de jeux / Nombre de logement
Surfaces des espaces verts publics par logement	0 m2/Log	Total de la surface verte publique / Nombre de logement
Surface de consommation foncière par logement	222,08 m2/Log	Total de la surface des terrains à bâtir / Nombre de logement

Densité de logement	45	Nombre d'unités de logements / Surface totale du terrain à bâtir brut
---------------------	----	---

Part scellé du terrain brut	37,29 %
Part de logement de type Bi-familial	100 %
Surface nette moyenne des logements	126.6094 m2

5. TERMINOLOGIES

ANNEXE I: TERMINOLOGIE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Terminologie du Règlement Grand-ducal du 8 mars 2017 Concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (MEMORIAL A_N°323 du 23 mars 2017)

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 desservant 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

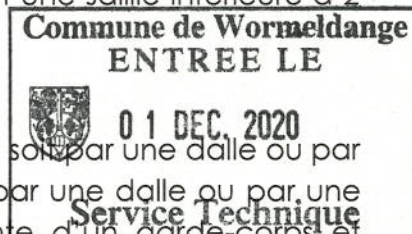
On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

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.



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.

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/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.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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

desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 façade, 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 desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants 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.

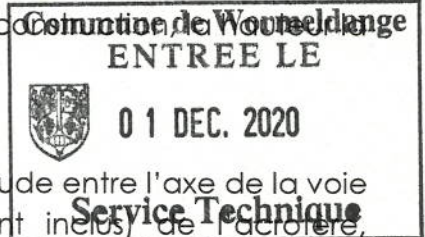
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

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 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 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 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.

Voie desservant

On entend par voie desservant 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.



ANNEXE II : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement Grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A_N°321 du 23 mars 2017)

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée,

les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur de construction :

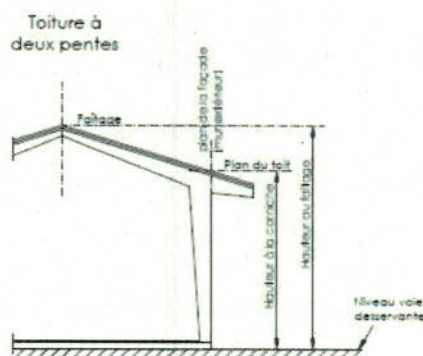
La hauteur des constructions est définie suivant l'art 29 ci-après du PAG :

- a. La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage ou par la hauteur à l'acrotère.

La corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit et le plan de la façade, le faîtage à l'arête supérieure du toit, l'acrotère au plan supérieur de la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse / toiture plate. La hauteur à l'acrotère peut dépasser les valeurs maximales définies pour la corniche de 0,50m au maximum.

La hauteur des constructions est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante mesurée dans l'axe de la construction et la corniche / le faîtage / l'acrotère de la façade donnant sur rue.

Si la hauteur à la corniche / au faîtage / à l'acrotère n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche / le faîtage / l'acrotère la / le plus élevé(e) sera pris en compte.



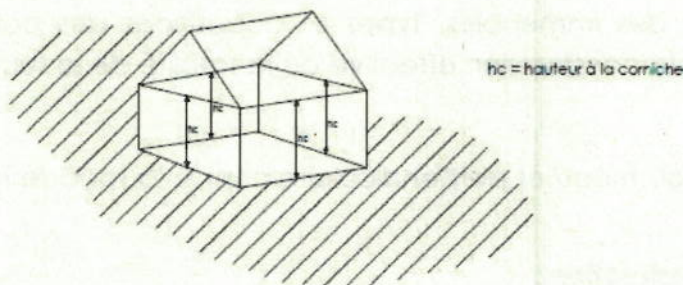
TITRE II / CHAP. 3 - DISPOSITIONS GENERALES D'URBANISME / DEFINITIONS

b. **Sur les terrains en pente ou sur talus**, les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau naturel du sol.

Le niveau naturel du sol est le niveau du sol avant rehaussement, déblaiement, remblaiement ou autre modification

Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales admissibles ($\pm 1,00$ m) du côté aval et des hauteurs minimales admissibles ($\pm 1,00$ m) des hauteurs amont des constructions peuvent être admises, si la pente du terrain naturel dépasse 12%.

La pente du terrain naturel est mesurée au niveau de la zone d'implantation de la construction projetée (profil en long, profil en travers).



Dans tous les cas, les hauteurs des constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site.

Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel) le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante.

Les travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte, sont interdits.

K. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

L. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

6. ANNEXES

- Formulaire de demande PAP
- Certificat OAI
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 1 250
- Rapport justificatif
- Extrait partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur
- Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- Extrait du règlement des bâtisses en vigueur
- Partie graphique, échelle 1 : 250
- Tableau du relevé parcellaire
- Plan topographique, échelle 1 : 200
- Plan de mesurage officiel du terrain existant, échelle 1 : 500
- Dossier concept d'assainissement
- Plan et documents en format électronique (PDF/DWG)

