

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

PARTIE ÉCRITE

Wormeldange, le 30.05.2018.

Le Conseil Communal

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 sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 74,85 ares constitué par les parcelles 1858/10513, 1837/10069 et les parties des parcelles 1855/10004 et 1851/10714 de la section C de Wormeldange.

La délimitation et la contenance des parcelles sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie (ACT).

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

- le plan topographique réf. 20150829-LP-T002 du 09/12/2015 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.,
- le plan de mise en conformité limites PAG/PAP n°2015069_TGO-P001 indice A, du 07/08/2015, par le bureau de géomètres officiels Terra GO.

Deux lots contigus destinés à la réalisation de maisons unifamiliales en bande peuvent être fusionnés, ultérieurement à l'approbation du PAP, sans que cela n'en engendre une modification. Ils permettent alors la réalisation d'un logement de type unifamilial. La surface d'emprise au sol, la surface construite brute et la surface scellée des deux lots sont cumulatives.

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

RGD Art. 3 (4)

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

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle (espace-rue et emplacements de stationnement),
- les cheminements piétons,
- d'espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 16,64 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 22,23% de la surface totale du domaine privé actuel.

Référence: 1825814C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 18/07/2018
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Ref.: N° 1825814C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation remis dans sa
séance du 22 mars 2018

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de 13 lots destinés à la construction de logement de type unifamilial, notamment 6 maisons jumelées, 4 maisons jumelées par dépendance et 3 maisons isolées.

2.2 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est fixée dans la partie graphique par les délimitations des alignements obligatoires et limites de surface constructible.

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour le lot est fixée les lots sont fixés dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire est délimitée dans la partie graphique par l'alignement obligatoire et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Dans le cas où la fenêtre constructible, définie par le trait tillé rouge, présente une surface d'emprise au sol plus grande que la valeur définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, le présent PAP doit respecter les valeurs fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

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 cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les reculs avant, latéraux et arrière sont repris sur la partie graphique du PAP et sont à considérer comme des valeurs minimales. Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré à partir de la surface finie de la façade et perpendiculairement à la limite de propriété.

3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. g)

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m); les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

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.

3.4 Les hauteurs de la construction soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Le niveau de référence est calculé depuis les voies de desserte existantes et projetées, pour chaque construction principale isolée ou ensemble de constructions principales jumelées. Les dépendances reprennent le même niveau de référence que les constructions principales auxquelles elles se réfèrent.

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur du dernier niveau plein, hauteur à l'acrotère) et de matériaux et teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.

3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

La toiture plate (tp) est imposée pour les dépendances (garages).

3.6 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites. Il est permis d'utiliser au maximum deux teintes de couleurs différentes pour les façades des constructions y inclus le socle. Une indication de la palette de couleurs est en Annexe 1.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

3.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances reprises sur la partie graphique sont destinées à l'aménagement de garages fermés. Les garages ne sont pas permis dans la construction principale.

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

Toutefois, le coefficient fixé par le règlement des bâtisses de la commune de Wormeldange ne peut pas être dépassé.

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le nombre des places est fixé à minimum deux (2) par maison unifamiliale et doivent être réalisés sur le lot. Une place de parking doit être réalisée à l'intérieur de la « limite de surface constructible pour dépendance ». Les garages ne sont pas permis dans la construction principale.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages ou carports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied pour les maisons unifamiliales. L'inclinaison de l'accès est limitée à sept pour cent (7 %).

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Les espaces extérieurs pouvant être scellés situés dans les reculs antérieurs, postérieurs ou latéraux sont à réaliser en matériaux semi-perméables. Le coefficient d'infiltration doit être de 0,5 ou moins comme précisé dans l'annexe 9 du Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs" de l'Administration de la Gestion de l'eau (Annexe 2).

5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Sont autorisés dans les marges de reculement latérales et postérieures, sous condition que le coefficient d'emprise au sol (Article 28 du PAG en vigueur) soit respecté :

- les cheminements piétons,
- les constructions légères, telles que les terrasses non abritées, les socles, seuils et escaliers, sous condition de respecter un recul minimal sur les limites de parcelles de 1,90 m,
- les piscines ouvertes, bassins et plans d'eau ainsi que les fosses septiques sous condition de respecter un recul minimal sur les limites de parcelles de 1,90 m,
- les remises de jardin, sous respect de l'art. 36 du PAG en vigueur,
- les locaux à poubelles d'une taille maximale de 4 m².

5.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

RGD art. 3. (3) 4. c)

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés (EVp). Les arbres à conserver et les arbres à implanter sont fixés sur la partie graphique.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

La voirie superposée du hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle est constituée d'un seul matériau imperméable ou perméable, tout en garantissant la circulation d'engins lourds, dont la teinte est en relation avec les bâtiments environnants,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

6.2 Stationnements

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé, pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

Le nombre d'emplacements publics est égal à au moins la moitié des unités projetées.

6.3 Espace vert public (EVP)

L'Espace Vert Public est destiné à recevoir :

- des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales,
- des installations permettant le stockage des eaux usées.

Un accès et une zone de manœuvre carrossables sont autorisés dans l'Espace Vert Public, de manière à permettre l'accès aux installations et aménagements dans cet espace.

ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible, dans son état naturel.

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. A l'exception des niveaux en sous-sol, les déblais et remblais sont autorisés sur un maximum de un mètre trente (1,30 m) par rapport au terrain naturel. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.

7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Les éléments naturels à conserver sont fixés sur la partie graphique.

7.3 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

RGD art. 3. (4)

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la rue Pälchesgärtchen. Pour la rétention des eaux pluviales, un bassin est à aménager au point le plus bas du site et à raccorder à la canalisation d'eaux pluviales existante actuellement dans la rue Pälchesgärtchen.

Les eaux usées sont collectées dans une cuve étanche commune entretenue par le SIDEST.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

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 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-dechaussée 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.

Îlot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement 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 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.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

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, tel 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

ANNEXES

Annexe de la partie écrite :

- ☐ Palette de Couleurs
- ☐ Annexe 9 du "Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs", Administration de la Gestion de l'eau

Annexe Dossier PAP :

- ☐ Courrier du Ministre de l'Intérieur du 19 décembre 2016
- ☐ Avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 17712 / 4C du 08 août 2016
- ☐ Plan d'ensemble de février 2017, bureau Co3
- ☐ Compte rendu réunion plateforme du 18/12/2014
- ☐ Compte rendu du 07/01/2016
- ☐ Compte rendu du 27/06/2016

- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie
 - *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 Wormeldange
 - *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*

- ☐ Certificat OAI
- ☐ Documents qui certifient l'accord des propriétaires des terrains
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Version numérique de la partie graphique

ANNEXE 1 – PALETTE DE COULEURS

Source:  Service des sites et monuments nationaux

Blanc-cassé

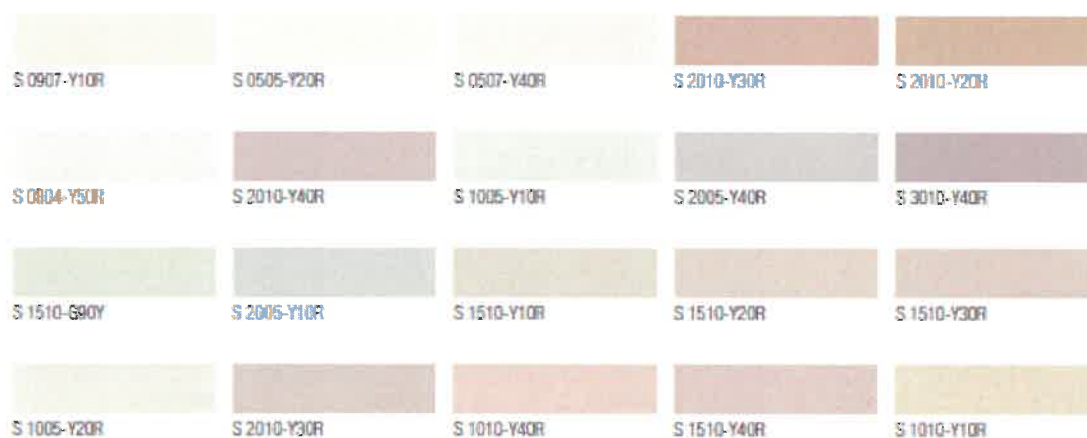
S 0502-Y50R	S 0500-N	S 0603-G80Y	S 0804-G60Y	S 0804-Y30R
S 0505-Y40R	S 1000-N	S 0502-Y	S 1002-Y	S 1002-Y50R
S 1002-R	S 1002-B	S 0505-Y10R	S 1005-Y10R	S 0505-Y20R
S 0505-Y30R	S 1005-Y40R	S 1005-Y50R	S 1005-Y60R	S 1005-Y70R

Ocre

S 0510-Y20R	S 1015-Y20R	S 2040-Y10R	S 1010-Y20R	S 1015-Y40R
S 2020-Y20R	S 1010-Y10R	S 2020-Y10R	S 0515-Y20R	S 1020-Y20R
S 0510-Y30R	S 0510-Y10R	S 1015-Y10R	S 1020-Y10R	



Beige



Vert



Gris chaud



Gris froid



Bleu



Rouge



Pierre



ANNEXE 2 - ANNEXE 9 DU "LEITFADEN ZUM UMGANG MIT REGENWASSER IN SIEDLUNGSGEBIETEN LUXEMBURGS", ADMINISTRATION DE LA GESTION DE L'EAU

9

ANHANG

DETAILLIERTE ABFLUSSBEIWERTE NACH ATV-DVWK

ABFLUSSWERTE NACH ATV-DVWK-M 153 (2000) ZUR ANWENDUNG NACH DWA-A 138 UND ATV-DVWK-M 153

FLÄCHENTYP	ART DER BEFESTIGUNG	ABFLUSSBEIWERT
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement	0,9 - 1,0
	Ziegel, Dachpappe	0,8 - 1,0
Flachdach (Neigung bis 3° oder ca. 5%)	Metall, Glas, Faserzement	0,9 - 1,0
	Dachpappe	0,9
	Kies	0,7
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25%)	humusiert < 10cm Aufbau	0,5
	humusiert ≥ 10cm Aufbau	0,3
Straßen, Wege und Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton	0,9
	Pflaster mit dichten Fugen	0,75
	fester Kiesbelag	0,6
	Pflaster mit offenen Fugen	0,5
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	0,3
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	0,25
	Rasengittersteine	0,15
Böschungen, Bankette und Gräben *	toniger Boden	0,5
	lehmiger Sandboden	0,4
	Kies- und Sandboden	0,3
Gärten, Wiesen und Kulturland *	flaches Gelände	0,0 - 0,1
	saules Gelände	0,1 - 0,3

* Insofern sie einen Regenabfluss in das Entwässerungssystem liefern

40