

PAP RUE D'OETRANGE - SANDWEILER

Partie écrite



Commune de Sandweiler

NOVEMBRE 2019

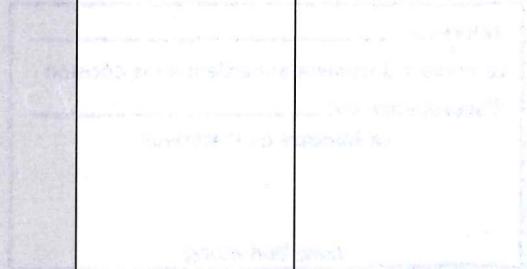
[Modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°18756_2C]

Référence: 28756/2C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 24/06/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Coffard

N° de référence du projet selon le Ministère de l'intérieur :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl		
Maître d'ouvrage : SNHBM		
Avis de la Cellule d'Évaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		



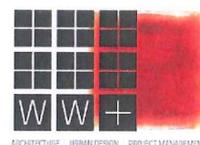
MAITRE D'OUVRAGE

Société Nationale des Habitations à Bon Marché
2B, Rue Kalchesbruck
L - 1852 Luxembourg
T +352 44 82 92 1
M info@snhbm.lu

The logo for SNHBM consists of the letters 'SNHBM' in a bold, blue, sans-serif font.

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ Architektur + Management sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

SGI INGENIERIE S.A.
4 - 6, Rue Rham
L- 6142 Junglinster
T +352 49 37 37 1
M info@sgigroupe.com



KUHN Construction S.A.
Z.A. John L Mac Adam
L- 1113 Luxembourg
T +352 43 96 13 -1
M construction@kuhn.lu



SOMMAIRE

A.	Bases juridiques	5
B.	Résumé des dérogations nécessaires au PAP	6
○	B.1 Superficie du PAP à céder au domaine public communal	6
○	B.2 Hauteurs	6
○	B.3 Implantation	6
○	B.4 Superstructures	6
C.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles	8
D.	Précision du mode d'utilisation des sols	9
○	D.1 Définition de la mixité des fonctions	9
E.	Précision du degré d'utilisation des sols	10
○	E.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	10
○	E.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	10
○	E.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	10
○	E.4 Hauteurs des constructions	10
○	E.5 Type et nombre de logements	11
○	E.6 Type, disposition et nombre de constructions	11
○	E.7 Formes des toitures	11
○	E.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	12
○	E.9 Emplacements de stationnement	12
○	E.10 Evacuation des eaux pluviales	12
○	E.11 Aménagement des espaces extérieurs privés	12
○	E.12 Servitudes	13
○	E.13 Pare-vue	13
○	E.14 Superstructures et installations techniques	13
○	E.15 Logement à coûts modérés	13
F.	Fonds nécessaires à la viabilisation	14
○	F.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	14
○	F.2 Espaces verts publics	14
○	F.3 Voies de circulation	14
○	F.4 Emplacements de stationnement	14
○	F.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	14
○	F.6 Modelage du terrain	14
○	F.7 Aménagement des espaces publics	15
G.	Terminologie	16

A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au 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 » ;
- à la partie écrite du PAG et règlement des bâtisses de septembre 1995, votés définitivement le 12 mai 2005, modifiés et approuvés par le ministre le 4 août 2006.

Le plan d'aménagement particulier PAP NQ « rue d'Oetrange », dénommé par la suite « PAP rue d'Oetrange » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP).

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Conformément à l'Art. 108bis (1) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du présent PAP.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

B. RESUME DES DEROGATIONS NECESSAIRES AU PAP

B.1 Superficie du PAP à céder au domaine public communal

- o Article 8 du PAG : Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier (nouveau quartier, lotissement), paragraphe h)

Une surface égale à un quart de la superficie totale englobée par le plan d'aménagement particulier, sera réservée aux espaces verts existants ou à la création d'espaces verts et libres, aux voies et autres ouvrages destinés à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantations, sans conférer le droit à indemnité.

Le PAP prévoit une cession au domaine public communal équivalente à 9,3 %, avec l'accord de la commune.

B.2 Hauteurs

- o Article 7.2 du PAG : Secteur faible densité, Hauteurs des constructions

La hauteur maximale de la corniche est de 6,0 mètres.

La hauteur maximale du faîtage est de 10,0 mètres.

L'article est modifié comme suit :

La hauteur maximale de la corniche **et de l'acrotère du dernier niveau plein** est de **7,0 mètres**.

La hauteur maximale du faîtage **et de de l'acrotère de l'étage en retrait** est de **11,0 mètres**.

- o Article 34 du PAG : Garages et car-port, paragraphe b)

La hauteur de la corniche sera de 2,5 mètres au maximum et pour le faîtage de 3,5 mètres au maximum ;

L'article est modifié comme suit :

La hauteur de la corniche sera de 2,5 mètres au maximum et pour le faîtage **et acrotère** de 3,5 mètres au maximum ;

- o Article 35 du PAG : Dépendance

La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres, la hauteur au faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres ;

L'article est modifié comme suit :

La hauteur **à l'acrotère** ne dépassera pas **3,00 mètres** hors tout, mesuré à partir du terrain remodelé ;

B.3 Implantation

- o Article 7.5 du PAG : Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives

Le recul frontal aura au minimum 6 mètres et au maximum 9 mètres.

L'article est modifié comme suit :

Le recul frontal aura au minimum **3 mètres** et au maximum 9 mètres.

B.4 Superstructures

- o Article 31 du PAG : Superstructures, paragraphe 1

A l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions, notamment, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 60 degrés par rapport à la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,50 mètre.

Le paragraphe est supprimé de l'article.

- o Article 59 du PAG : Les toitures et leurs superstructures, paragraphe a)

A l'exception des souches de cheminées, les dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les machineries des ascenseurs, les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.

L'article est modifié comme suit :

Les superstructures techniques de type cheminé, bloc de ventilation, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques **peuvent dépasser** le gabarit maximal constructible de maximum 1,00 mètre, délimité dans la partie graphique du PAP.

Les superstructures et installations techniques ne sont pas admises sur les dépendances de type garage ou abri de jardin.

C. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- 1061/5692 appartenant à l'Administration Communale de Sandweiler ;
- 1063/5124, 1063/5723 appartenant à un propriétaire privé.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section A de Sandweiler.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 92a 04ca est renseigné par les mesurages N°955 en date du 09.02.2018 et N°962 en date du 15.11.2018, réalisés par le bureau GEOCAD, géomètres officiels agréés du secteur privé.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des 26 lots projetés.

D. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

D.1 Définition de la mixité des fonctions

L'entièreté du PAP est à dédier au logement.

E. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

E.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP. Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées. La surface scellée, représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol maximale.

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP.

Surfaces scellées destinées à l'implantation des accès :

Les chemins d'accès aux constructions sont à installer à l'intérieur des « surfaces scellées destinées à l'implantation des accès », ils sont représentés dans la partie graphique du PAP.

A l'intérieur des « surfaces scellées destinées à l'implantation des accès », les espaces pouvant servir de stationnement sont limités par une surface de scellement maximale de 70%.

Sur chaque parcelle est autorisée une ouverture d'une largeur maximale de 3,50 mètres, dédiée à l'accès des véhicules.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP, leurs aménagements sont définis plus en détails dans l'article D.11 de la partie écrite.

E.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour dépendances dédiées à l'installation de garages, indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les dépendances non représentées en partie graphique sont à implanter dans les espaces extérieurs pouvant être scellés, directement en limite de propriété.

E.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

- **Nombre de niveaux**

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.

Un étage sous comble (+1C) peut être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 80% de la surface du dernier niveau plein.

Un étage en retrait (+1R) peut être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 80% de la surface du dernier niveau plein.

Un recul minimal de 1,00 mètre est imposé sur les façades antérieures, les terrasses des étages en retrait étant accessibles.

E.4 Hauteurs des constructions

- **Hauteur par construction**

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP définit les hauteurs d'acrotère, de corniche et de faîtage maximales.

On distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1), de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolant 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. 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.

On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant 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. 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.

Dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les constructions peuvent être considérées séparément ou être groupées par bloc de 2 ou 3.

- **Hauteur des dépendances**

Les hauteurs des dépendances sont définies en fonction de leur destination.

- dépendances dédiées à l'installation de garages : la hauteur de la corniche sera de 2,5 mètres au maximum et pour le faitage et acrotère de 3,5 mètres au maximum hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé ;
- dépendances non représentées en partie graphique : la hauteur à l'acrotère ne dépassera pas 3,00 mètres hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé.

E.5 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation d'un maximum de 26 unités de logements.

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le type et le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type unifamilial (u).

E.6 Type, disposition et nombre de constructions

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

On retrouve sur l'intégralité du PAP 26 maisons en bande (mb).

- **Dépendance non représentée en partie graphique**

Chaque maison en bande peut bénéficier d'un abri de jardin d'une surface maximale de 4,5 m², réalisé obligatoirement en construction légère et couvert d'une toiture plate.

- **Dépendance dédiée à l'installation de garage**

Celle-ci peut accueillir d'autres fonctions telles que stockage, vélo, poubelle, abri de jardin.

E.7 Formes des toitures

Des toitures à deux versants et des toitures plates sont autorisées. Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, reprend les différents types de toiture, leurs pentes et leurs orientations.

- **Toitures à deux versants (t2)**

Des toitures à deux versants avec une pente entre 30° et 45° sont imposées sur les constructions destinées au séjour prolongé.

- **Toitures plates**

Des toitures plates de type extensive sont imposées sur les constructions destinées au séjour prolongé. Celles-ci peuvent être

végétalisées.

- **Toitures terrasses**

Des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein des constructions, en cas de construction d'un étage en retrait. Un garde-corps doit dans ce cas être implanté le long de ces toitures.

Les garde-corps peuvent dépasser des hauteurs maximales des acrotères définies par le PAP.

- **Toitures des dépendances**

Des toitures plates sont imposées sur toutes les dépendances dédiées à l'installation de garages et les dépendances non reprises dans la partie graphique. Celles-ci peuvent être végétalisées.

E.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur les levés « N° 955 » réalisé en date du 09.02.2018 et « N° 962 » réalisé en date du 15.11.2018 par GEOCAD, géomètres officiels agréés du secteur privé.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre au-dessus et en-dessous des courbes est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

E.9 Emplacements de stationnement

- **Emplacements de stationnements automobiles**

Est considéré comme suffisant :

- 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales.

Les constructions implantées dans les lots 17, 18, 20, 21, 23, 24 et 26 disposent d'un garage individuel, à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances dédiées à l'installation de garages.

Les autres constructions bénéficient d'un garage à l'intérieur du gabarit des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Toutes les constructions des lots 1 à 26 ont la possibilité de disposer d'emplacements de stationnements, situés dans les surfaces scellées destinées à l'implantation des accès.

E.10 Evacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau SGI.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Sandweiler.

Le fossé à ciel ouvert doit être végétalisé et engazonné. Tout arbre, haie ou construction de type socle et muret sont interdits à l'intérieur de celui-ci.

E.11 Aménagement des espaces extérieurs privés

- **Plantations - Arbres**

Les essences indigènes sont à prioriser et/ou adaptées aux conditions stationnelles.
Les plantes toxiques sont interdites.

- **Plantations – Haies**

Des haies taillées peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privés du PAP, le long des limites cadastrales, ou sur la limite cadastrale en cas de lots accolés. Dans le cas du fossé ouvert, celles-ci peuvent être implantées sur la limite du fossé, à l'intérieur

de la parcelle.

E.12 Servitudes

- **Servitude de passage pour fossé ouvert pour eaux pluviales**

Une servitude est prévue sur l'ensemble des lots 1 à 26, elle correspond à une servitude de passage pour fossé ouvert pour eaux pluviales. Elle permet le passage d'un fossé à ciel ouvert de 1,20 mètre pour l'écoulement des eaux pluviales. Lors de l'attribution des lots projetés, une convention est à mettre en place afin d'assurer l'entretien du fossé par les propriétaires concernés.

- **Servitude de passage pour canalisation d'eaux pluviales**

Une servitude est prévue sur l'ensemble des lots 1 à 26, en limite de propriété avec le domaine public. Elle correspond à une servitude de passage de 0,50 mètre pour une canalisation enterrée, dédiée à l'écoulement des eaux pluviales de chaque parcelle.

E.13 Pare-vue

Les pare-vues sont autorisés, ceux-ci doivent avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre, une hauteur maximale d'un étage et une profondeur équivalente à celle de la terrasse.

E.14 Superstructures et installations techniques

Les superstructures techniques de type cheminé, blocs de ventilation, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible de maximum 1,00 mètre, délimité dans la partie graphique du PAP. Les superstructures et installations techniques ne sont pas admises sur les dépendances de type garage ou abri de jardin.

E.15 Logement à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 23 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au minimum 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute dédiée aux logements à coûts modérés est répartie sur l'entièreté des constructions des lots 1 à 13.

F. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

F.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

9,3 % des terrains soit 8 ares 56 ca, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antennes collectives et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, et la permission de voirie.

Des encoches dans les parcelles privées afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution sont autorisées.

F.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP.

F.3 Voies de circulation

Le traitement exact de la mise en œuvre des aménagements des voies de circulation, aux endroits prévus dans la partie graphique du PAP, est détaillée lors de la phase d'exécution du PAP.

F.4 Emplacements de stationnement

- **Emplacements pour visiteurs**

Deux bandes de stationnement sont présentes de part et d'autre de la voirie projetée, pouvant accueillir jusqu'à 8 emplacements.

F.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par la notice hydraulique réalisée par le bureau SGI.

L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Sandweiler.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

Le bassin de rétention peut être réalisé en stabilisé, et doit bénéficier d'un aménagement paysager : un soin particulier doit être apporté pour l'intégration du bassin de rétention dans le site.

F.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur les levés « N° 955 » réalisé en date du 09.02.2018 et « N° 962 » réalisé en date du 15.11.2018 par GEOCAD, géomètres officiels S.à.r.l.

Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètre au-dessus et en-dessous des courbes est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

F.7 Aménagement des espaces publics

- **Eléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination du lot.

- **Espaces verts**

A l'intérieur de tous les espaces publics du PAP, des espaces verts peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

Les essences indigènes sont à prioriser. Les arbres de rues sont à choisir selon les besoins en termes de sécurité routière.

G. TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

Auvent

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

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par façade 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 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 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.

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.