

PAP NQ AM MÄS

PARTIE ÉCRITE



Administration Communale de Stadtbredimus

Mars 2024

[Modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°19706-66C]

Référence: 19706/66C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/06/2024

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

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

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management sàrl	19/03/24	
Maître d'ouvrage : Lionstone East Sàrl	12/03/24	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

Lionstone East Sàrl.
101, route de Diekirch
L - 7220 Helmsange
T +352 26 33 03 30
M team@lionstone.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP

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



En collaboration avec :

Schroeder et Associés S.A
Ingénieurs-Conseils
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer
T +352 44 31 31 - 1
M contact@schroeder.lu



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DÉLIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	6
C.	PRÉCISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	7
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
D.	PRÉCISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	8
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	8
	D.3 Hauteurs des constructions	9
	D.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	9
	D.5 Formes, pentes et orientations des toitures	10
	D.6 Balcon et Loggia	10
	D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	11
	D.8 Emplacements de stationnement	11
	D.9 Servitudes	11
	D.10 Murs et clôtures	11
	D.11 Lots situés en zone inondable	11
	D.12 Superstructures et installations techniques	12
	D.13 Logement à coûts modérés	12
E.	FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION	13
	E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	13
	E.2 Espaces verts publics	13
	E.3 Voies de circulation	13
	E.4 Aménagement des espaces publics	13
	E.5 Emplacements de stationnements publics	14
	E.6 Modelage du terrain	14
	E.7 Espaces publics situés en zone inondable	14
F.	TERMINOLOGIE	15

A. BASES JURIDIQUES

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

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- le 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“ ;
- le Plan d'Aménagement Général (PAG) établi par les bureaux ECAU et Best datant du 10 mars 2023.

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier « Am Mäs » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.

B. DÉLIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant à des propriétaires privés.

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

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 0ha 96a 54ca se base du plan de surface (N°229068) réalisé par un bureau d'étude agréé.

C. PRÉCISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Les activités situées dans les maisons unifamiliales des lots 4, 10, 11, 12, 13 sont limitées à 25% de la surface construite brute de la construction. De manière générale, y sont interdits les affectations et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Les autres lots sont entièrement dédiés au logement.

D. PRÉCISION DU DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

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

- **Espace extérieur pouvant être scellé :**

Ces surfaces sont dédiées à l'implantation de terrasses, escaliers y compris.

L'intégralité de la surface définie en partie graphique peut y être scellée (100%).

Des terrasses sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou pour dépendances de type garages/carports.

- **Espace vert privé pouvant être partiellement scellé :**

Des chemins d'accès piétons et/ou carrossables sont admis à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés.

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 2,00m de large maximum ;
- 1 accès carrossable de 3,50m de large maximum pour un garage/carport ou 1 accès de 6,00m de large maximum pour 2 garages/carports positionnés côte à côte.

- + **Espaces verts privés**

Des essences adaptées au climat local sont à prévoir dans l'aménagement des espaces verts privés.

- **Espaces verts privés couverts d'une servitude « urbanisation » - « structures vertes »**

Cette zone a pour objet de protéger et de mettre en valeur les structures vertes existantes. Leur destruction ou réduction est interdite. Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette réglementation pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

L'éclairage permanent des façades en direction de la zone de servitude est interdit.

Les piscines et dépendances de type « abris de jardins » y sont admises, sous condition de ne pas détruire, endommager ou réduire les structures vertes existantes.

- + **Piscines**

Les piscines, installations techniques incluses, sont autorisées sur l'ensemble du PAP, à l'exception des zones inondables.

Les piscines, installations techniques incluses, doivent respecter un recul arrière d'au moins cinq mètres et des reculs avant et latéraux d'au moins trois mètres.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles

- + **Dépendances de type « garage » ou « carports »**

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont dédiées à l'implantation de garages ou carports. Elles peuvent accueillir des emplacements de stationnement et/ou des abris de type abris à vélos, abris à ordures et/ou abris de jardin.

Ces mêmes fonctions sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. En revanche, les garages / carports ne peuvent pas être implantés à cheval sur la limite entre la dépendance et la construction destinée au séjour prolongé.

+ Dépendances de type « abris de jardin »

Des dépendances de type « abris de jardin », « serres » ou similaire, sont autorisées sur l'ensemble des lots. La surface hors œuvre cumulée de ce type de dépendances, est limitée à 12,00m² par parcelle. Un recul minima avant, latéral et arrière d'un mètre est à respecter avec la limite de propriété. Elles peuvent cependant être implantées en limite si elles viennent s'accoler à une construction existante.

+ Ombrages, pergolas et protections solaires

Les ombrages, pergolas et protections solaires sont admises dans les reculs latéraux et arrière des constructions principales et/ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Les protections contre le soleil de type voiles d'ombrage sont autorisées dans les reculs latéraux et arrière des constructions principales, aux conditions suivantes :

- ne pas dépasser une surface couverte de plus de 20m² ;
- être ouvertes sur tous les côtés, tout en pouvant être accolées à une façade ;
- respecter des reculs d'au moins un mètre par rapport aux limites du terrain, pour les surfaces couvertes inférieures à 10m², et d'au moins trois mètres pour les surfaces couvertes de plus de 10m².

D.3 Hauteurs des constructions**+ Définition des hauteurs**

Pour la définition des hauteurs des maisons ayant un étage en retrait, on distingue la hauteur à l'acrotère bas (ha1) de la hauteur à l'acrotère haut (ha2).

+ Niveau de référence

Pour le lot 11 uniquement, un niveau de référence est établi.

Il est utilisé pour la définition des hauteurs à la corniche et au faîtage de la construction.

+ Hauteur des dépendances de type « garage » ou « carports »

La hauteur de ce type de dépendance est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut par rapport au terrain projeté.

+ Hauteur des dépendances de type « abris de jardins »

La hauteur des dépendances de type « abris de jardins » et structures similaires est limitée à 3,00 mètres au point le plus haut par rapport au terrain projeté.

D.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Au maximum un niveau peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate. La surface aménageable de cet étage en retrait doit être inférieure ou égale aux deux tiers de la surface du dernier niveau plein.

Des surfaces aménageables dédiées au logement sont admises en sous-sol des constructions implantées dans les lots 3 à 11.

Pour les lots 12 à 18, l'aménagement de vides sanitaires ou de pilotis est imposé.

Les vides sanitaires doivent être fermés sur la façade côté rue.

Pour les lots 14 à 18, les pilotis ne doivent pas être perçus depuis la voirie desservante.

D.5 Formes, pentes et orientations des toitures

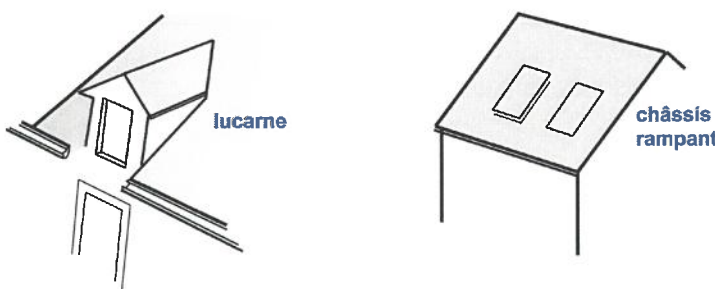
+ Toitures des constructions destinées au séjour prolongé :

Les formes de toiture autorisées pour les constructions principales sont des toitures plates ou à double pente en bâtière.

Les toitures à double pente, en bâtière ou à la Mansart, sont à couvrir soit d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit de tuiles non luisantes dans les couleurs de la région. D'autres matériaux comme le zinc, l'aluminium, ou tout autres matériaux d'aspect similaire peuvent être admis notamment pour des constructions contemporaines.

Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre 5 et 25 cm, de même que le débordement de la toiture sur les murs pignons.

Seules les ouvertures de type lucarne et châssis rampant sont autorisées sur les toitures à pente, ainsi que l'aménagement de terrasses dans les toitures. La surface totale des ouvertures est limitée à 30% de la surface de la toiture, à calculer séparément pour chaque pan. La longueur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes doivent rester au minimum à 50 cm en retrait par rapport à la façade.



Toutes les toitures plates doivent être réalisées comme toitures végétalisées intensives ou extensives.

En cas de construction d'un étage en retrait, des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein. Un garde-corps doit dans ce cas y être implanté. Le retrait doit être réalisé du côté de la rue pour les lots 5 à 10.

+ Toitures des dépendances de tous types

Les formes de toiture autorisées sur l'ensemble des dépendances, sont des toitures plates ou à double pente en bâtière. Toutes les toitures plates peuvent être réalisées comme toitures végétalisées de type intensives ou extensives.

Les terrasses sont admises au-dessus des garages ou carports.

Toute terrasse implantée en limite de lot mitoyen doit contenir une clôture opaque de 1,80m de hauteur implantée en limite de propriété.

D.6 Balcon et Loggia

Les balcons, loggias et avant-corps sans limites de surfaces sont autorisés à l'intérieur du gabarit maximal constructible.

Les étages en retrait doivent respecter un recul minimum d'1,00m par rapport à la façade sur voie desservante.

Pour les lots 13 à 18, des saillies de type « balcons/terrasses » en structure légère sont admises au-delà des limites constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, dans le recul postérieur uniquement, sans dépasser 1,20m de profondeur.

L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public.

D.7 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées représentées en partie graphique est admise.

Cette tolérance peut être dépassée uniquement :

- dans les reculs latéraux les lots 1 à 11 en forte pente, si ce dépassement permet un raccord harmonieux entre le jardin privé et le domaine public ;
- à l'intérieur des lots concernés par une zone de crue (lots 12 à 19 et lot 21), si ce dépassement permet une meilleure gestion de la zone inondable et un raccord plus harmonieux vis-à-vis du domaine public et des terrains avoisinants.

D.8 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements automobiles

Le nombre minimal d'emplacements à considérer est de 2 emplacements par unité de logement, dont 1 emplacement au minimum doit être réalisé à l'intérieur d'une construction.

D.9 Servitudes

+ Servitude de passage infrastructures techniques canalisation

La servitude prévue sur le lot 21 est une servitude de passage pour les infrastructures nécessaires à la viabilisation du nouveau quartier via la Waistroos. Y sont admis : éléments techniques et réseaux d'infrastructures.

D.10 Murs et clôtures

Pour les lots 1 à 11, si les dépendances dédiées aux garages ou carports ne sont pas construites, un raccord harmonieux est à garantir entre le niveau des jardins et le domaine public. Dans ce cas, les murs de soutènement sont admis sur les limites dédiées à ces dépendances, sans excéder 1,50m de hauteur. Une distance d'1m50 est à respecter entre deux murs de soutènement parallèles.

Pour les murs de soutènement, sont admis : les voiles en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition qualitative (tel qu'un enduit de couleur sobre, semblable ou identique à celui du volume principal) ou les murets en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles stratifiées.

D.11 Lots situés en zone inondable

A l'intérieur des lots concernés par une zone de crue (lots 12 à 19 et lot 21), il est interdit de :

- modifier le terrain tel qu'exécuté ;
- implanter des piscines ;
- implanter des abris de jardins ;
- stocker des matériaux ou des substances pouvant porter préjudice à des tiers ou à la qualité de l'eau en cas d'inondation.

D.12 Superstructures et installations techniques

Les installations solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisées sur l'ensemble des lots du PAP.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade.

Les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) peuvent dépasser le gabarit maximal constructible de maximum 1,20 mètres.

Les superstructures techniques (cheminées, blocs de ventilation etc.) peuvent dépasser le gabarit maximal constructible de maximum 1,20 mètres.

D.13 Logement à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 et le nouvel article 29bis portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *Pour chaque PAP NQ, qui prévoit un nombre de logements inférieur ou égal à 25 unités, au moins 10 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ».

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-après renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	243	m ²	243	m ²	1	u.
2	243	m ²	243	m ²	1	u.
3	243	m ²	243	m ²	1	u.
Total	(tous lots) 5.735,50	m ²	729	m ²	3	u.

E. FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION

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

29,72% des terrains soit 28,69 ares, sont cédés au domaine public communal.

E.2 Espaces verts publics

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, placettes, des stations vélo, des aires de jeux ou éléments de fitness, des murets/murs de soutènement, peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

L'aménagement d'une aire de jeux n'est pas admis sur l'espace vert public situé au nord-ouest du PAP.

Les essences adaptées au climat local sont imposées.

E.3 Voies de circulation

Les surfaces dédiées aux zones résidentielles peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres etc.) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

E.4 Aménagement des espaces publics

+ Places situées dans les zones de rencontre / zones résidentielles

L'aménagement de places est admis à l'intérieur des zones résidentielles. Y sont autorisés : plantations, stations vélo, mobilier urbain, bassins d'agrément, ou murets/murs de soutènement.

+ Éléments techniques et mobilier urbain

À l'intérieur de tous les espaces publics nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur ou élément similaire) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

+ Arbres dans l'espace public

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre minimal indiqué dans la partie graphique soit respecté.

+ Murets

Les murs de soutènement sont admis sans excéder 1,50m de hauteur, même lorsqu'ils ne sont pas représentés en partie graphique du PAP. Une distance d'1m50 est à respecter entre deux murs de soutènement parallèles. Pour les murs de soutènement, sont admis : les voiles en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition qualitative (tel qu'un enduit de couleur sobre, semblable ou identique à celui du volume principal) ou les murets en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles stratifiées.

+ Eclairage

L'installation d'un éclairage adapté aux chauves-souris est obligatoire.

L'éclairage permanent des façades en direction de la zone de servitude « urbanisation » - « structures vertes » est interdit.

+ Fosse septique collective

L'installation d'une fosse septique collective est possible, son emplacement peut être précisé ou ajusté dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

E.5 Emplacements de stationnements publics

Les places de stationnement peuvent être aménagées sous forme de parking écologique et réalisées en matériaux perméables (par exemple en pavés avec écarteurs, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé).

Les « espaces pouvant être dédiés au stationnement » sont des surfaces maximales. Le nombre minimal d'emplacements à garantir est représenté dans la partie graphique du PAP. Les surfaces supplémentaires peuvent être dédiées à des emplacements supplémentaires, à des plantations, équipements techniques (poste CREOS, transformateur par exemple) ou à une extension de la zone résidentielle, de la zone de rencontre.

E.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°200289-16/02 » réalisé en date du 03.05.2022 par un bureau d'étude agréé.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

E.7 Espaces publics situés en zone inondable

A l'intérieur des espaces publics concernés par une zone de crue, il est interdit de modifier le terrain existant.

F. TERMINOLOGIE

¹ Les définitions marquées du chiffre 1 sont reprises 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 » (certaines définitions ont été précisées).

² Les définitions marquées du chiffre 2 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

³ Les définitions marquées du chiffre 3 sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites réalisé par le Ministère de l'Intérieur, version 2018.

⁴ Les définitions marquées du chiffre 4 sont reprises de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (texte coordonné 2017).

Acrotère ¹

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

Avant-corps ¹

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 ¹

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 ¹

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 ¹

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

Changement du mode d'affectation ³

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Comble ¹

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

Construction ¹

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

Construction principale / non principale

On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

Dépendance ¹

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.

Domaine public ³

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Étage en retrait ¹

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 ¹

On entend par faite ou faîtage 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 ¹

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 ¹

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.

Logement ¹

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 ¹

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.

Lot ¹

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

Lotissement ⁴

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

Maison bifamiliale ¹

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

Maison en bande ¹

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

Maison jumelée ¹

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

Maison plurifamiliale ¹

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

Maison unifamiliale ¹

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 ¹

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 ¹

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

Nombre de niveaux ¹

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 / hors-sol ¹

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 ¹

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 ¹

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes ³

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

Profondeur de construction ¹

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 ¹

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.

Saillie ³

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

Surface construite brute ²

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

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

Surface hors œuvre ²

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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.

Surface aménageable / non aménageable ²

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.

Terrain à bâtir net ²

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.

Terrasse ¹

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.

Transformation d'une construction ³

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

Travaux de remblai et de déblai ³

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00 m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.

Voie carrossable ³

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

Voie desservante ¹

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

Voie publique ¹

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État 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.