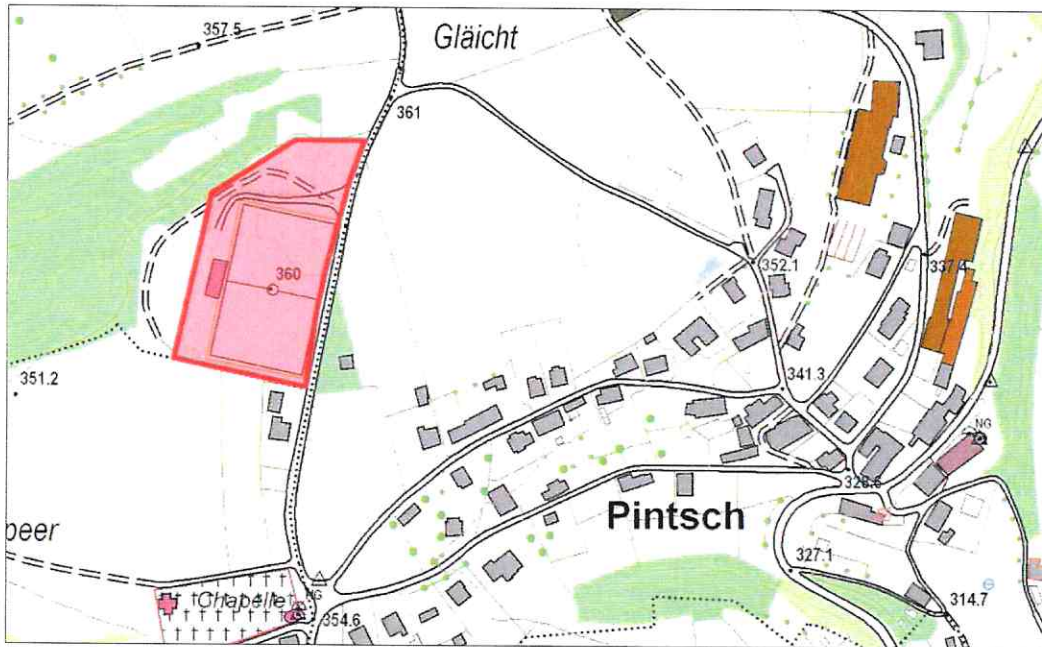




PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« In der Hintersten Fohrzel » à Pintsch



Introduction auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins	07/2017
Analyse de la conformité du PAP au PAG	07/2017
Avis de la Cellule d'Evaluation	11/08/2017
Vote définitif du PAP	10/2017
Approbation du PAP par le Ministre de l'Intérieur	13/11/2017

Septembre 2017

VU ET APPROUVÉ
Le conseil communal
Wilwerwiltz, le 6 octobre 2017



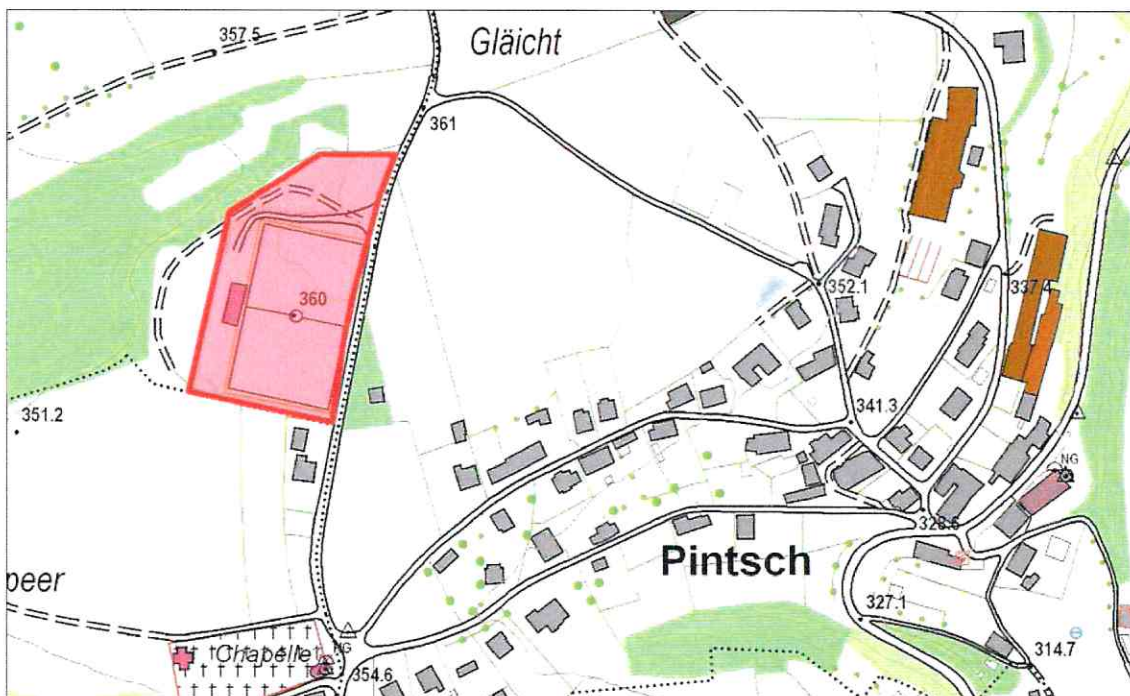
Jean-Jean Bauer







PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER «In der Hintersten Fohrzel » à Pintsch



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

**Adaptations suite à l'Avis de la Cellule d'Evaluation
réf.18109/86C du 18/08/2017**

**et suite à l'Accord de Principe AGE réf. EAU/ACP/17/0067
du 11/08/2017.**

Septembre 2017



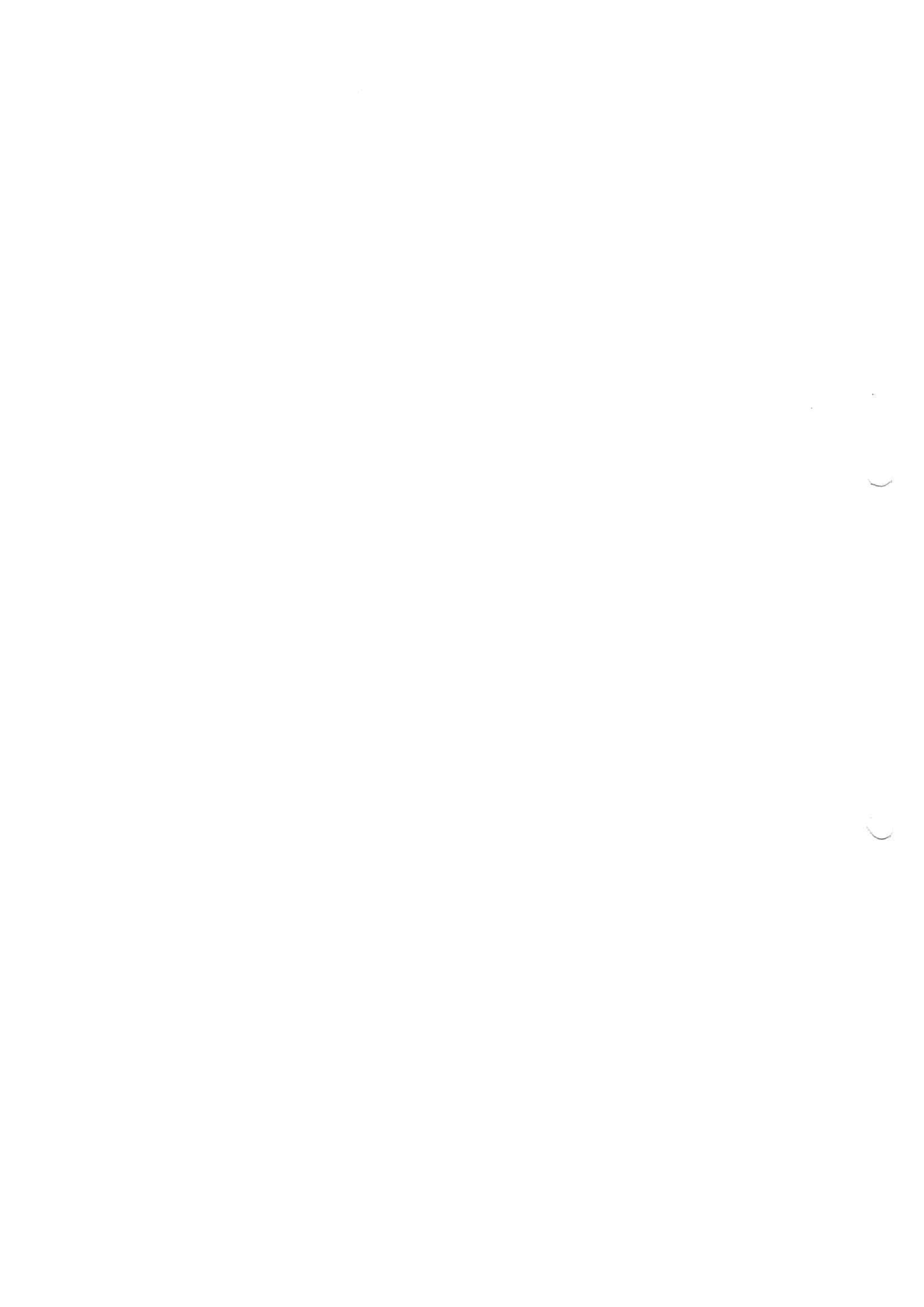




TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Art. 1. Définition des différents espaces	7
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	7
Art. 2. Définition de l'utilisation du sol	8
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	8
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	8
3.1 Règle Générale	8
3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	8
3.3 Éléments en saillie.....	8
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	10
4.1 Niveau du rez-de-chaussée	10
4.2 Hauteur libre sous plafond.....	10
4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	10
4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures	10
4.5 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.....	11
4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.....	12
Art. 5. Espaces de stationnement et accès.....	12
5.1 Les emplacements de stationnement.....	12
5.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	12
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	13
6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	13
6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp).....	13
6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	14





Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics.....	15
7.1 Voie et surface de circulation.....	15
7.2 Stationnement public.....	15
7.3 Espace vert public (EVP).....	15
7.4 Gestion de l'eau de pluie.....	15
7.5 Servitude « urbanisation – paysage » (P).....	15
7.6 Servitude « urbanisation – coulée verte » (CV)	15
Art. 8. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	16
8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (Evp)	16
8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)	16
Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	16
9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver	16
9.2 Dispositions exécutoires	16
Terminologie.....	17
Annexes.....	23

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au 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 (RGD).

N.B. : L'abréviation RGD suivi d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et de la coupe 20161327-LP_U001_indice_D qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités, en totalité ou en partie, dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés RGD Art. 3 (1)
- le mode d'utilisation du sol admissible RGD Art. 3 (2)
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé RGD Art. 3 (3)
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée RGD art. 3. (3) 1. a)
- 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)
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol RGD art. 3. (3) 1. d)
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère RGD art. 3. (3) 1. e)
- le nombre d'unités de logement par construction RGD art. 3. (3) 1. f)
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol RGD art. 3. (3) 1. g)
- les formes, pentes et orientations des toitures RGD art. 3. (3) 4. a)
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin RGD art. 3. (3) 4. f)
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art. 3 (4)





PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement 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 d'environ 120,05 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le levé topographique réf. 20161327-LP-T001- élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN S.A. du 8/12/2016.
- le mesurage n°4371 du 25/04/2017 élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.

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

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 principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- cheminements piétons,
- stationnements publics,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 25,53 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 21,26% de la surface totale du PAP.

Référence: <u>18109186C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>13/11/2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch





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 logements pour 90% minimum de la surface brute constructible.

Y sont admis également des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions.

D'une manière générale, y sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendu, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation.

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

3.1 Règle Générale

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

3.2 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)

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

3.3 Éléments en saillie

Éléments structurels en saillie fixe

Les ouvrages structurels en saillie fixe concernent des éléments hors-sol. Tous les éléments en saillie fixe sont à aménager à l'intérieur de la fenêtre constructible à l'exception des Balcons.

Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :





- Balcon : Les balcons sont proscrits sur la façade sur rue. Possibilité de dépassement de l'alignement de façade latérale ou postérieure d'un mètre et cinquante centimètres maximum (1,5m max). Les balcons ne peuvent couvrir, cumulativement, que 1/3 maximum du plan de façade de la construction correspondante. L'ouvrage doit présenter une hauteur libre de deux mètres et cinquante centimètres minimum (2,5m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Avant-corps ou corps avancé : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de un mètre maximum (1 m max). Est considéré comme corps avancé, tout élément structurel bâti, faisant partie intégrante de la construction principale, mais demeurant en saillie de l'alignement de façade soit dès le niveau rez-de-chaussée, soit dès le premier niveau plein. Les corps avancés ne peuvent couvrir, cumulativement, que 1/3 maximum du plan de façade de la construction correspondante. Si l'avant-corps est situé à l'étage, l'ouvrage doit présenter une hauteur libre de deux mètres et cinquante centimètres minimum (2,5 m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Corniche et/ou débord de toiture : la saillie est fixée à maximum trente centimètres, chéneaux compris (0,30 m max) et aucun débord de toiture n'est autorisé sur le pignon.
- Reliefs de façade (soubassement, encadrement, décors architecturaux, seuil/perron, emmarchement,...) : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum trente centimètres (0,30 m max.).

Éléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible

Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Auvent ou avant-toit : Les auvents et avant-toits sont proscrits sur la façade sur rue. Possibilité de dépassement de l'alignement de façade latérale et/ou postérieure d'un mètre maximum (1 m max). Ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre de deux mètres et cinquante centimètres minimum (2,5m. min) à compter du niveau du terrain projeté.
- Marquise : Les marquises sont proscrites sur la façade sur rue. Possibilité de dépassement de l'alignement des façades arrière et/ou latérale de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m max). Ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre minimale de deux mètres et trente centimètres (2,30 m min) à compter du niveau du terrain projeté.

Éléments techniques en saillie amovible

Les ouvrages techniques en saillie amovible concernent des éléments de type conduit de cheminée, chéneaux, antenne ou parabole, pompe à chaleur, etc.

Pour des raisons techniques et esthétiques, les dimensionnements de saillie concernant ces éléments sont à définir, conjointement et au cas par cas, avec l'autorité communale et en respect du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, en vigueur.





ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

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

4.1 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum cinquante centimètres (0,50 m max). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Pour les lots 10 à 15 implantés le long de la rue « Op der Foorzel », le niveau du rez-de-chaussée est fixé par un point de référence, qui se trouve à 1m de la limite de la fenêtre constructible sur la limite de propriété. Les niveaux du rez-de-chaussée des maisons jumelées doivent être identiques.

4.2 Hauteur libre sous plafond

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

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

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

Les deux corps de la maison plurifamiliale du lot 16 doivent avoir une différence de hauteur à la corniche de 50cm.

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte) . Une hauteur de corniche uniforme est à réaliser.

La hauteur hors-tout d'une dépendance est fixée à trois mètres maximum (3,0 m max). Cette hauteur est mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

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

Constructions principales

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les toitures autorisées sont de type **(T2) à double pente**.

La pente doit être identique des deux côtés d'une pente comprise entre 35-42° pour les maisons unifamiliales isolées et de 35° pour les maisons unifamiliales jumelées.

Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

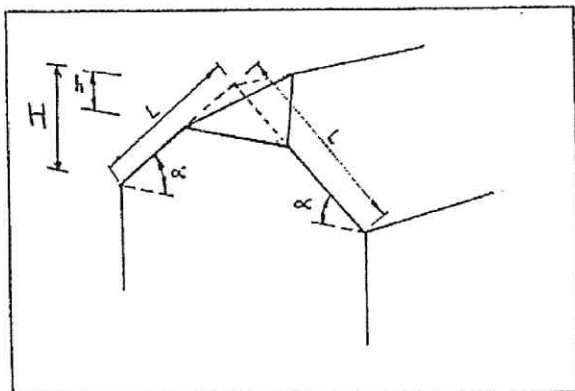
Les fenêtres de toit sont admises La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (20% max) de la surface de la toiture correspondante.





Les lucarnes et loggias sont interdites.

Les éléments de toiture en croupettes sont autorisés. La pente des croupettes doit être identique à la pente de la toiture principale. La hauteur des croupettes (h) doit correspondre à un tiers ($1/3$) de la hauteur du toit (H). Aucun débord de toiture n'est autorisé sur le toit à croupettes.



$$h \leq H/3$$

Dans le cas de maisons jumelées, les toits en croupette doivent être identiques (présence, angle et dimensions) sur les deux lots.

4.5 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.

Façades

Les façades des maisons devront être en enduit dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les façades des dépendances peuvent être en enduit, en bois ou en panneaux décoratifs.

Pour des raisons esthétiques, les couleurs et revêtements des façades sont à définir, conjointement et au cas par cas, avec l'autorité communale.

Toitures

Seule l'ardoise naturelle ou artificielle ou des tuiles de couleur ardoise ou similaire non brillantes peuvent être utilisés pour les toitures des constructions principales du présent PAP.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise.

Compléments extérieurs de la construction principale

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps, en matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisés.



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

Les dépendances peuvent être utilisées comme garages, stockage ou abri de jardin.

Les dépendances sont dotées d'une toiture plate, d'une pente entre 1-3°. Y sont autorisées uniquement des toitures recouvertes de gravier ou des toitures végétales. Les dépendances peuvent également être aménagées en toit terrasse. Des abris de jardin de seize mètres carrés maximum (16m² max.) peuvent également être implantés dans une bande de cinq mètres (5m) à la limite postérieure de la parcelle distante de quatre-vingt centimètres (0,80m) de chaque limite de terrain, comme indiqué sur la partie graphique.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement

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

Les **garages privés pour une voiture minimum** sont prévus sur le terrain de chaque lot, sauf le lot 16. Des emplacements de stationnement sont autorisés également dans les constructions principales.

Les **emplacements publics de stationnement pour voitures** prévus dans le cadre du présent PAP sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Un emplacement réservé aux personnes de mobilité réduite est à aménager.

5.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

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

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter aucune gêne. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver le caractère ouvert de cet espace. Cette surface est à aménager en surface minérale, en pelouse ou en jardinet.

Cette surface peut être scellée sur 60% de la surface. Y sont autorisés :

- des murets de maximum cinquante centimètres de haut (0,50 m max),
- des allées, terrasses, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes de la construction correspondante,
- Les aires de stationnement, les entrées de garage et les terrasses, sur lots privés, sont à réaliser en matériaux perméables : en dalles béton-gazon, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé,
- Aucune clôture n'est autorisée sur la limite de parcelle jouxtant l'espace-rue à l'avant de la maison pour les unités unifamiliales.
- Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.2 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.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie maximale autorisée est de trente mètres carrés (30 m²) pour les maisons unifamiliales isolées, de vingt-quatre mètres carrés (24 m²) pour les maisons jumelées et de soixante-dix mètres carrés (70 m²) pour le lot 16.

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables, à préciser dans la demande d'autorisation de bâtir.

Des abris de jardin peuvent également y être aménagés sous respect des conditions énumérées à l'article 4.6.



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

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

Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

En limite de propriété, les déblais et remblais ne pourront dépasser un maximum de un mètre (1 m max) par rapport au terrain naturel.

Clôtures

Aucune clôture n'est autorisée sur la limite de parcelle jouxtant l'espace-rue à l'avant de la maison. Toutes les autres limites de parcelles donnant sur l'espace-rue ou pas peuvent être clôturés par des haies vives de hauteur maximale de deux mètres (2m max.) et par des grillages et des clôtures de maximum un mètre et trente centimètres (1,30 m).

Des paravents en bois de deux mètres maximum (2m max.) sont autorisés sur une profondeur de cinq mètres maximum (5m max.) sur les limites latérales entre maisons jumelées.



ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

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

7.2 Stationnement public

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, en concassé, ou en pavés drainants).

7.3 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir les ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de trois mètres (3 m), à réaliser en matériaux perméables.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

Pour le présent PAP, une canalisation de type séparatif est à réaliser. L'emplacement des bassins de rétention est indiqué sur la partie graphique. Les informations sur le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif. L'emplacement exact des canalisations et du concept ainsi que la dimension de la rétention des eaux pluviales sont à préciser lors du dossier d'exécution.

Les dimensions sont à préciser dans la demande d'autorisation AGE.

Chaque lot devra obligatoirement aménager une citerne de récupération d'eau pluviale. Après l'exécution des travaux, une réception est à faire pour chaque citerne. Les eaux de drainage non raccordées aux citernes doivent passer par une rigole à ciel ouvert.

7.5 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude urbanisation – paysage superposée à une zone destinées à rester libre vise à assurer l'intégration paysagère des zones constructibles adjacentes. L'exécution des mesures y relatives se fera dans le cadre de l'exécution du plan d'aménagement particulier.

Des haies ou arbustes de type autochtones de haute qualité écologique sont à planter pour assurer une transition entre le PAP et la zone verte.

7.6 Servitude « urbanisation – coulée verte » (CV)

La servitude vise à maintenir un corridor ouvert favorisant l'interconnexion entre les zones vertes interurbaines et le paysage. Des haies ou arbustes de type autochtones sont à planter sur la limite septentrionale dans la servitude urbanistique coulée verte, en respectant la distance nécessaire des bassins de rétention souterrains.

Toute construction ou aménagement, à l'exception de bassins de rétention, de cheminements piétons et cyclables et d'aires de Jeux est interdite.





ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

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

8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)

Les haies végétales et arbres sont d'essences autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives, des clôtures, des grillages et des paravents, tels que définis dans l'article 6.2. ci-dessus.

8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)

Les haies végétales et arbres sont d'essences autochtones.

Le symbole « plantation projetée » de la partie graphique exprime l'emplacement où un arbre pourrait être planté. Leur implantation peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

L'implantation de tout arbre ou haie supplémentaire est autorisée sur la totalité du présent PAP.

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

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver

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

Le site ne présente pas de construction à conserver.

9.2 Dispositions exécutoires

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





TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 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

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 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

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.





Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.





I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

