

## 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), au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et au règlement sur l'urbanisme et l'esthétique en vigueur.

### ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 132,97 ares.



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. La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan du mesurage cadastral n°1416, référence 2015024STEI du 17 mars 2015, élaboré par bureau de géomètres officiels Terra G.O. sarl,
- le levé topographique référence 20140988-LP-T001 du 06 mars 2015, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

#### 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 (issus du domaine privé) et destinés (issus du domaine privé communal) au domaine public communal et principalement destinés à :

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

Le présent PAP comprend une surface de 37,96 ares destinée au domaine public communal, soit 28,54 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 3 463 m<sup>2</sup> issus du domaine privé (soit 26,03 %),
- 333 m<sup>2</sup> issus du domaine privé communal (soit 2,51 %).

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.



## **ART. 2.        DEFINITION 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 individuels ainsi qu'à la réalisation d'un immeuble de bureaux. La répartition des différentes fonctions et des typologies de logements est définie sur la partie graphique du PAP.

### **2.2 Logements à coût modéré**

Les logements suivants :

- deux maisons unifamiliales parmi celles des lots 2 à 9,

sont destinés aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les impositions de la loi d'aide au logement sont à respecter et à mentionner dans la convention d'exécution.

Dans le cas où les dispositions réglementaires relatives à la loi ci-dessous venaient à être modifiées, elles seraient alors d'application pour le présent article.



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

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

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

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

Le recul est mesuré par rapport aux façades de la construction et les saillies sont autorisées sur la façade. Les corniches, les avant-toits, les auvents et autres éléments architecturaux semblables ne doivent pas dépasser la façade de plus d'un mètre (1,00 m).

Les balcons et les perrons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires à l'exception des avant-corps de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

Les loggias sont permises.

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

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

##### **Hauteur du socle**

La hauteur du socle ne peut pas dépasser 50 centimètres.

##### **Hauteur libre sous plafond**

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

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m sur au moins 50 % de sa surface d'étage nette.



### 3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

### 3.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

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

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée).

On entend par hauteur du dernier niveau plein (hdnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à quarante-cinq degrés (45°) sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant un débord de toiture d'un mètre (1 m).

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

### 3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

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

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

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont les toitures plates.

Dans le cas d'une toiture à deux pans :

- la toiture est en bâtière (toitures à deux pans de pente et longueur égales),
- les éléments construits en toiture, notamment les lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles doivent se situer à 0,50 m au moins en retrait de celle-ci et être implantés à 1,00 m au moins des arêtes latérales de la toiture ou dans le prolongement des ouvertures de la façade qu'ils surmontent,



- la surface totale de la projection sur un plan horizontal des éléments construits en toiture, notamment des lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser 1/3 de la surface de la projection sur un plan horizontal de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate :

- le niveau en retrait doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par une toiture en bâtière à deux pans d'inclinaison maximale de quarante-cinq degrés (45°) ayant une corniche fictive formant un débord de toiture d'un mètre (1 m) et défini à partir de la hauteur du dernier niveau plein,
- les toitures plates (dépendances incluses) doivent être végétalisées à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent,
- des terrasses peuvent être aménagées sur la toiture de tous les niveaux, à l'exception du niveau en retrait de la construction. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique.

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

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

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

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre naturelle,
- pour les toitures : la végétation, l'ardoise, la tuile plate,
- pour les abris de jardins, abris à bois et car-port, l'utilisation du bois est préconisée.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

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



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

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

Les dépendances reprises sur la partie graphique sont destinées à l'aménagement d'un garage.

L'aménagement d'un abri de jardin facultatif, abri à bois ou équivalent par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12 m<sup>2</sup>),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3 m),

Les abris de jardin de deux lots consécutifs doivent être jumelés en limite de propriété. Chaque groupe d'abris de jardins est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur) et de matériaux et teintes utilisés.



## **ART. 4.        ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

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

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

Sont à considérer comme minimum :

- un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 70 m<sup>2</sup>,
- un et demi (1,5) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 70 m<sup>2</sup>,
- un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux.

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

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

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

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

#### **Pour les maisons unifamiliales**

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

#### **Pour l'immeuble de bureaux**

Au moins dix pour cent (10 %) de la rampe d'accès est à couvrir d'une toiture plate végétalisée.

Les emplacements de stationnement sont à aménager à proximité de l'accès piéton et leur configuration peut être adaptée si l'accès devait être décalé.

Néanmoins, les règles suivantes sont à respecter :

- le nombre d'emplacements de stationnement définis sur la partie graphique est à respecter,
- l'accès piéton au bâtiment a une largeur minimale de 1,90 m,
- si un emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est prévu, il doit être directement adjacent à l'accès piéton menant au bâtiment.

### **4.3 Accès direct aux jardins privés pour les engins de jardinage**

Les lots ne disposant pas d'un recul latéral libre (maison à la fois jumelée de part avec une dépendance et d'autre part avec une maison), doivent avoir un accès direct au jardin par le biais d'une porte de garage à l'arrière de la dépendance (garage).



## **ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS**

RGD art. 3. (4)

### **5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

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

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

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum 0,80 m au-dessus de la cote de la voie desservante sur au moins 70 % de sa longueur.

Pour les maisons unifamiliales, la bande d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul avant est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :

- un accès piéton d'une largeur de deux mètres (2 m) peut être aménagé avec des matériaux imperméables,
- l'accès au garage est à aménager avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Une terrasse privative peut être aménagée dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul postérieur. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (20 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux perméables ou semi-perméables.

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.

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

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

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les dispositions suivantes 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.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.



### 5.3 Prescriptions relatives à l'évacuation d'eaux pluviales pour les sous-sols

A l'exception du lot 1, dans le cas où un niveau en sous-sol est réalisé, le drainage des eaux pluviales par un système de pompage est interdit et une cuve étanche est obligatoire pour le niveau en sous-sol.

Pour le lot 1, le présent PAP autorise un système de pompage pour évacuer l'eau de pluie de la rampe d'accès donnant au parking privé souterrain.

### 5.4 Servitude de type urbanistique

L'espace vert privé couvert d'une servitude de type urbanistique peut être remplacé par le prolongement des infrastructures de viabilisation, dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification.

Les futures habitations en dehors du PAP se raccordant à terme à la trame viaire du PAP en traversant la zone définie par la servitude de type urbanistique (lots B, C, D) devront s'acquitter de la taxe de raccordement aux réseaux d'infrastructures.

## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

### 6.1 Rangement - Débarras

Un débarras pour rangement à l'intérieur de la construction principale d'une superficie minimale de douze mètres carrés (12 m<sup>2</sup>) est obligatoire pour chaque unité de logement.

## **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.

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

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

### **7.2 Stationnement**

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables, c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

### **7.3 Espace vert public (EVP)**

Les Espaces Verts Publics au Sud du site sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales.

Les Espaces Verts Publics au Nord du site sont destinés à recevoir des plantations.

### **7.4 Gestion de l'eau de pluie**

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la rue de Kahler. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

## **ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

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

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres sur rue sont d'essences feuillues autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

## **ART. 9. L'IMPLANTATION DES ARBRES REPRIS SUR LA PARTIE GRAPHIQUE PEUT ÊTRE ADAPTÉE DANS LE CADRE DU DOSSIER D'EXÉCUTION DU PAP, JUSQU'À DEUX MÈTRES AUTOUR DE L'IMPLANTATION DÉFINIE SUR LA PARTIE GRAPHIQUE.PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

### **9.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

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

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

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

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- la hauteur finie d'une clôture massive ou opaque ne doit pas dépasser 0,80 m au-dessus de la cote de la voie desservante sur au moins 70 % de sa longueur,
- la hauteur finie maximale d'une clôture légère ou ajourée ou d'une clôture combinée ne doit pas dépasser 1,20 m au-dessus de la cote de la voie desservante,



- la hauteur finie d'une clôture végétale ne doit pas dépasser 1,50 m au-dessus de la cote de la voie desservante.

## **9.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

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

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

Pour les éléments naturels détruits dans le cadre du PAP (arbres, prairie, haie), des mesures compensatoires sont à définir et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement. Elles devront être situées dans le domaine public à l'intérieur du périmètre du PAP.

Dans le cas où les mesures compensatoires prévues à l'intérieur du périmètre du PAP ne seraient pas suffisantes, il est possible de les aménager en partie à l'extérieur du périmètre du PAP.

Dans le cas où les arbres à conserver, repris sur la partie graphique « Arbre à moyenne ou haute tige à conserver », sont jugés dangereux pour la sécurité des riverains, le présent PAP autorise l'abattage de ces arbres sous réserve d'une autorisation adéquate et sous réserve de prévoir des mesures compensatoires supplémentaires. Des arbres à moyenne tige pourront être plantés à la place des anciens arbres à haute tige.

Les constructions à démolir sont reprises sur la partie graphique.

# TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

## Annexe II: Terminologie

### Acrotère

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

### Alignement de voirie

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

### Alignement obligatoire

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

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

### Auvent

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

### Avant-corps

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

### Balcon

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

### Car-port

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

### Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

### Comble

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

### Construction

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

### Cote de niveau

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

### **Dépendance**

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

### **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 faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **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 intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

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

### **Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe 1 : Terminologie**

**A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

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

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

**B. Coefficient d'occupation du sol**

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

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

**C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**D. Terrain à bâtir brut**

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

**E. Surface d'emprise au sol**

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

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

**F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

**G. Coefficient d'utilisation du sol**

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

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

**H. Surface constructible**

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

**I. Recul**

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

**J. Hauteur à la corniche**

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

**K. Hauteur à l'acrotère**

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

**L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

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

**N. Place de stationnement**

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

## ANNEXES

- Avis de la Cellule d'Evaluation, référence 17706/69C du 24 août 2016
- Accord de principe EAU/ACP/15/0083 du 24 avril 2017
- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Mesurage officiel
- Annexes concernant la situation de droit – commune de Steinfort
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
  - Copie (extrait) du règlement sur l'urbanisme et l'esthétique
- Justificatifs de la personne morale l'habitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
- Certificat OAI
- Concept d'assainissement
- Plan de mesurage topographique
- Version numérique de la partie graphique

