



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

NOUVEAU QUARTIER

« RUE DE LUXEMBOURG / RUE DE HOBSCHEID » A STEINFORT

Partie écrite

design » shape » inspire

Références

N° de référence du projet : 20232855-SPL

Référence rapport : LSC-20232855-URB-RAP-PAP-Partie-Ecrite-C

Modifications du rapport

-	Version initiale	06/08/2024
A	Modification suite remarques MO du 23/08/2024	20/09/2024
B	Modification suite remarques AC du 18/12/2024	06/01/2025
C	Modification suite réunion AC & APCH du 24/04/2025	25/07/2025

TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
ART. 1	PORTÉE JURIDIQUE	7
ART. 2	DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	7
ART. 3	RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP	7
TITRE II	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	8
ART. 4	MODE D'UTILISATION DU SOL	8
ART. 5	LOGEMENTS ABORDABLES	8
ART. 6	TYPES DES CONSTRUCTIONS	8
6.1	Constructions destinées au séjour prolongé	8
ART. 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	8
7.1	Règle générale	8
7.2	Limites de surfaces constructibles	9
7.3	Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles	9
ART. 8	ÉLÉMENTS EN SAILLIE	9
8.1	Généralités	9
8.2	Avant-corps	9
8.3	Balcons	9
8.4	Auvents	9
8.5	Murs pare-vues	9
8.6	Éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures	9
ART. 9	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
9.1	Niveau de référence	9
9.2	Hauteur des construction reprises dans la partie graphique	10
ART. 10	NIVEAUX	10
10.1	Niveau du premier niveau plein	10
10.2	Niveau en sous-sol	10
ART. 11	TOITURES	10
11.1	Formes des toitures	10
11.2	Ouvertures et aménagements en toiture	10
ART. 12	ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES	11
12.1	Généralités	11
12.2	Éléments techniques	11
ART. 13	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ	11

13.1	Généralités	11
13.2	Couleurs et emploi des matériaux en façade	11
13.3	Couleurs et emploi des matériaux en toiture	11
ART. 14	STATIONNEMENT	11
ART. 15	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	12
15.1	Modelage de terrain	12
15.2	Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »	12
ART. 16	MESURES ANTI-BRUIT	12
TITRE III	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	13
ART. 17	FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC	13
TITRE IV	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET EXECUTOIRES	13
ART. 18	SERVITUDES	13
18.1	Servitude de passage de type « espace privé ouvert au public »	13
ART. 19	MISE EN ŒUVRE DU PAP	13
19.1	Raccordement du PAP à la voirie existante	13
19.2	Canalisation pour eaux pluviales et usées	13
19.3	Délimitation du domaine public et privé	13

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 PORTÉE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ « rue de Luxembourg / rue de Hobscheid » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Steinfort approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 20 octobre 2023, référence 69C/010/2020.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan LSC-20232855-URB-PLAN-0001-PAP indice C qui constitue la partie graphique.

ART. 2 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 10 ares 30 centiares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2022032STEI du 23 juillet 2024,
- le levé topographique, référence L22-1356 – 100A du 5 juin 2024.

ART. 3 RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP

Les surfaces proviennent entièrement de terrains privés.

Le futur domaine public représente 1 are 39 centiares, soit 13,5 % de la surface totale du PAP.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP est principalement destiné à accueillir des habitations. Des fonctions autre que l'habitat, tel que des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des établissements de petite et moyenne envergure sont admis, sous réserve de ne pas dépasser une surface construite brute cumulée de 444 m².

ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES

Le tableau ci-dessous 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	1.776	m ²	178	m ²	2	u.

ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

6.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions abritant du séjour prolongé de personne sont considérées comme des constructions principales en opposition à une dépendance ou un autre type d'ouvrage ancré.

Est autorisée une maison plurifamiliale en bande pouvant accueillir des fonctions autre que l'habitat au rez-de-chaussée. L'accès aux logements et aux fonctions autres que l'habitat est géré par un espace de circulation central (cage d'escalier et ascenseur) qui sert comme accès principal.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), 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 des constructions sur les limites séparatives est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, escaliers, cours anglaises, auvents, marquises, et autres installations semblables.

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé qui ne sont pas construites, peuvent être traitées comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés. Le scellement du sol maximum admis par lot ne peut être dépassé.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les reculs avant, latéraux et arrière minimum, ainsi que les distances minimales à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

ART. 8 ÉLÉMENTS EN SAILLIE

8.1 Généralités

Les éléments en saillie ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Les avant-corps et les balcons peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé uniquement dans le recul arrière et latéral en respectant un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles.

8.2 Avant-corps

Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 1,00 m.

8.3 Balcons

Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de maximum 2,00 m et peuvent être couplés avec des loggias.

Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

8.4 Auvents

Les auvents sont limités à 1,50 m de profondeur. Cependant, une marquise (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

8.5 Murs pare-vues

Le mur pare-vue est destiné à séparer les terrasses ou les balcons. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

8.6 Éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures

L'ensemble des éléments constructifs nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines ou le domaine public.

ART. 9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

9.1 Niveau de référence

Le niveau de référence sert de base pour calculer les hauteurs des constructions reprises dans la partie graphique du présent PAP. Il est localisé dans l'axe de la façade principale de la construction A et B, et correspond, sur cet axe, à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (rue de Hobscheid, rue de Luxembourg).

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée de 0,50 m vers le haut ou le bas dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

9.2 Hauteur des construction reprises dans la partie graphique

› Dernier niveau plein

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises. En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein.

› Etage en retrait

La hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'acrotère du dernier niveau plein. Lors de la réalisation d'une toiture végétalisée, la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

ART. 10 NIVEAUX

10.1 Niveau du premier niveau plein

Le niveau plancher du premier niveau plein (rez-de-chaussée) directement accessible depuis la voie desservante correspond :

- au niveau de référence, ou
- est inférieur à cette cote de maximum 1,00 m ou supérieur à cette cote de maximum 0,50 m.

10.2 Niveau en sous-sol

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

ART. 11 TOITURES

11.1 Formes des toitures

De manière générale, toute construction établie en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant des toitures se déversent sur le même bien-fonds où la construction est érigée.

11.2 Ouvertures et aménagements en toiture

› Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture plate de l'étage en retrait respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

› Toiture terrasse

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m (épaisseur de l'acrotère non comprise). A l'exception des marquises, il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes au-dessus du dernier niveau plein dans le retrait de 2,00 m.

ART. 12 ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES

12.1 Généralités

Des dérogations concernant les installations techniques peuvent être autorisées pour des raisons techniques si l'installation concernée n'entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

12.2 Éléments techniques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée uniquement sur les toitures. Ils ne peuvent entraver le passage de l'éclairage naturel des ouvertures en toiture.

Les caissons de climatisation, de ventilation, de pompes à chaleur peuvent être aménagés sur les toitures plates des constructions principales. Un habillage des caissons afin de limiter l'impact visuel et auditif doit être mis en place.

Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper afin d'être le moins visible possible à partir du domaine public sauf impossibilités techniques.

Les installations de type cage d'ascenseurs sont à intégrer obligatoirement à l'intérieur du gabarit de la toiture. Ils peuvent dépasser la hauteur maximum d'acrotère autorisée de l'étage en retrait de maximum 1,00 m.

Les caissons de climatisation, de ventilation, de pompes à chaleur ainsi que les éléments techniques tels que paraboles et antennes, sont également autorisés en façade.

ART. 13 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

13.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les teintes vives et criardes, de même que les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits.

13.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les couleurs mises en œuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les façades peuvent être végétalisées.

13.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les toitures plates de l'étage en retrait et du dernier niveau plein peuvent être végétalisées. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,15 m.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d'une finition.

Pour les toitures-terrasses sont admis des dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), du lattage sur plots (bois, bois composite), du carrelage ou tout autre matériel adapté aux toitures-terrasses.

ART. 14 STATIONNEMENT

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour voitures et vélos, requis par affectation, est fixé par l'article relatif aux emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Steinfort.

ART. 15 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

15.1 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de 0,50 m.

15.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »

L'espace extérieur pouvant être scellé doit constituer un espace à caractère ouvert. Cette surface est à aménager en surface minérale ou sous forme d'espaces verts d'agrément. Y sont autorisés :

- des murets;
- des pelouses et plantations;
- des chemins, escaliers, rampes et accès piétons, des terrasses et une rampe d'accès au sous-sol carrossable en matériaux de teinte neutre et en rapport avec les teintes de la construction et du trottoir les jouxtant.

Tout aménagement dans le recul avant doit permettre le passage des piétons, assurer une bonne visibilité et rester sans obstacle.

➤ Chemins et accès piétons

Les accès aux logements et au sous-sol sont garantis par un espace de circulation central (cage d'escalier et ascenseur).

Les chemins et accès doivent être conçus de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Leur aménagement en recul avant est à harmoniser avec le trottoir les jouxtant.

➤ Jardins et/ou terrasses sur la dalle du sous-sol

Le niveau fini du plancher des terrasses est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Les terrasses sont autorisées dans le recul arrière et respectent un recul arrière de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

ART. 16 MESURES ANTI-BRUIT

Dans les zones de bruit telles que définies dans la partie graphique du PAG de la Commune, les nouvelles constructions incluant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB (décibel) entre les espaces extérieurs et l'intérieur, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en œuvre.

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w (indice d'affaiblissement pondéré) minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_w + C_{tr}$ (facteur correctif à appliquer à l'indice R_w en présence de bruit de trafic) minimal de 35 dB(A).

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ est définie comme suit : $D_{2m,nT} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

- « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00 m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes,
- « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce,
- « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.

TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 17 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

Le terrain couvert par le présent PAP est desservi par la rue de Hobscheid et la rue de Luxembourg.

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voie de circulation,
- aux chemins piétons (trottoir).

TITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIERES ET EXECUTOIRES

ART. 18 SERVITUDES

18.1 Servitude de passage de type « espace privé ouvert au public »

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage destinée à garantir la circulation des piétons sur les parties privées concernées.

ART. 19 MISE EN ŒUVRE DU PAP

La forme et la disposition des aménagements du domaine public tels que repris en partie graphique peuvent être adaptés ponctuellement et à condition de respecter les principes d'aménagements prévus.

19.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

L'accès carrossable au projet se fait depuis la voirie existante, le chemin repris 106 (CR106 – rue de Hobscheid).

19.2 Canalisation pour eaux pluviales et usées

Les eaux pluviales et les eaux usées seront raccordées via de nouvelles canalisations en système séparatif à la canalisation mixte existante située dans la rue de Hobscheid.

19.3 Délimitation du domaine public et privé

Les limites parcellaires entre domaine public et privé pourront être délimités par une file de pavés.

TERMINOLOGIES

Annexe 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.

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.

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, 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.

Îlot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement 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 II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

(Règl. g.-d. du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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, comiches 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.