

PAP NQ GEIERBIERG

PARTIE ECRITE



N° de référence du projet selon le Ministère des Affaires intérieures :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl	23/04/25	
Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl	23/04/25	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre des Affaires intérieures :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	6
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	7
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
D.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	7
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	9
	D.6 Formes, pentes et orientations des toitures	10
	D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias	11
	D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)	12
	D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	15
	D.10 Murs et clôtures	15
	D.11 Emplacements de stationnement	16
	D.12 Superstructures et installations techniques	16
	D.13 Logements abordables	17
	D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	18
E.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	18
	E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal	18
	E.2 Aménagement des espaces verts publics	18
	E.3 Aménagement des voies de circulation	18
	E.4 Emplacements de stationnements publics	19
	E.5 Modelage du terrain	19
F.	TERMINOLOGIE	20

A. BASES JURIDIQUES

Le présent plan d'aménagement particulier CENTRE-02a-PAP NQ « Geierbiert » à Leudelage a été élaboré conformément :

- A la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Aux parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Leudelage votées par le Conseil Communal en sa séance du 24 avril 2025 ;
- A la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

Le projet de PAP tient déjà compte de l'augmentation du degré d'utilisation de sol, en application de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relatif au Pacte Logement avec les communes art. 10 paragraphe 5 et art. 10 paragraphe 10.

La partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique, en cas de divergence entre lesdites parties, la partie écrite prime sur la partie graphique.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

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

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

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 1ha47a30ca se base sur le plan de morcellement (référence GEOLUX G.O. : 22-52684V et référence cadastre : 205647) réalisé en date du 05 août 2022 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Aucune mixité de fonctions est admise.

D. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

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

+ Espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement telle que définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

+ Espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Pour les maisons unifamiliales ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour la maison bifamiliale ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Seul est concerné le lot 12.

Pour le lot 12, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 2 accès carrossables de 3,00m de large maximum vers le garage.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance latérale de type « garage/carport » :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance de type « garage/carport » ou d'une place de stationnement sur un lot séparé :

Seuls sont concernés les lots 5 à 8.

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.

Pour les maisons plurifamiliales :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun ;
- 1 accès carrossable de 7,00m de large maximum pour l'accès vers la construction souterraine.

+ Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres

à moyenne ou haute tige.

Des essences adaptées au climat local sont imposées sur l'ensemble des espaces verts privés du PAP. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponibles. Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt. Les plantations artificielles sont interdites.

Dans le recul postérieur des lots 5 à 17, une zone de 4m de large depuis la limite de propriété postérieure est destinée à rester libre de toutes constructions.

Pour les maisons unifamiliales ou bifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres de ces lots peuvent accueillir des chemins, terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes, piscines, piscines naturelles, abris de jardins, murs, clôtures, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP. L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 10% de la surface de l'espace vert privé et interdits dans les marges de reculement avant.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres des lots destinés aux logements de type collectif :

- peuvent être collectifs et/ou disposer de surfaces privatives ;
- peuvent accueillir des chemins piétons, terrasses, constructions légères fixes, murs, clôtures ;
- peuvent accueillir une ou plusieurs aires de jeux ;
- doivent permettre l'accessibilité des services de secours aux constructions.

+ Surfaces scellées sur construction souterraine

Pour les lots 1 et 18, les surfaces scellées surplombant des constructions souterraines, sont à recouvrir de terre végétale d'une épaisseur minimale de trente centimètres (0,30 cm). En conséquence, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite à 70%.

+ Terrasses

Une terrasse de max. 4,00m de profondeur est admise pour chaque maison unifamiliale et pour les logements situés en rez-de-chaussée/rez-de-jardin des maisons bifamiliales ou plurifamiliales. Elle doit être accolée à la façade postérieure des constructions.

Toutes les terrasses doivent respecter un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, sauf si elles sont afférentes à des constructions mitoyennes. Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère. Des terrasses sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les terrasses doivent être réalisées avec des matériaux perméables à l'eau.

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m², de type « Terrasses de jardin » pouvant accueillir un barbecue ou un élément semblable, est autorisée à condition que celle-ci respecte un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires.

+ Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins 3 côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires, excepté dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;

- une emprise au sol cumulée de max. 24,00 m² ;
- une hauteur de max. 3,50m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent avoir une hauteur de max. 4,00m.

+ Piscines

Les piscines, y compris naturelles, installations techniques incluses, sont autorisées sur l'ensemble du PAP dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions.

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

+ Dépendances de type « garage » ou « carports »

Les limites de surfaces constructibles pour ces dépendances peuvent accueillir des emplacements de stationnement, des abris de type abris à vélos, abris à ordures et/ou abris de jardin. Ces mêmes fonctions sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les maisons jumelées construites sur les lots 14 à 17, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement en fond des dépendances définies en partie graphique.

+ Dépendances de type « abris de jardins » ou similaires

Sont compris : les abris de jardin, les abris à vélos, les abris pour animaux, les serres, les remises et autres installations semblables.

Les abris de jardin isolés sont interdits.

Pour les lots 5 à 11, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement au sein des dépendances définies en partie graphique ou dans les niveaux du sous-sol/rez-de-jardin.

Pour le 12, sont admis jusqu'à deux abris de jardin accolés à la construction principale.

Les dimensions suivantes sont à respecter :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,50 mètres ;
- Hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les dépendances de type « abris de jardin » doivent être réalisées obligatoirement en construction légère. On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes.

+ Dépendances de type « abris de vélos et poubelles »

Des dépendances pour abri permettant le stockage des poubelles et des vélos sont autorisées dans le recul avant des maisons des lots 5 à 8 et du lot 12.

Elles peuvent être placées directement contre les limites de propriété sans accuser de recul minimum.

Les dimensions maximales à respecter sont les suivantes :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,25 mètres
- Hauteur maximale de 1,40 mètres.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie.

+ Niveau de référence

Le niveau du rez-de-chaussée du lot 1.2 doit être compris entre :

- 1 m au-dessus de la voie desservante et
- 1,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.1, 2 à 9, 14 et 16 doit être compris entre :

- le niveau de la voie desservante et
- 0,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.3, 10, 12 et 15 doit être compris entre :

- 0,25 m en-dessous de la voie desservante et
- 0,25 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 11, 13, 17 et 18 doit être compris entre :

- 0,50 m en-dessous de la voie desservante et
- le niveau de la voie desservante

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la cote la plus élevée est déterminante.

+ Hauteur et alignement des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en partie graphique.

Les corniches, faites et acrotères des lots 9 à 11 sont alignés entre eux.

+ Hauteur et alignement des dépendances

La hauteur d'une dépendance est mesurée à l'axe de la façade avant de la dépendance et à l'axe de la voirie desservante.

En plus de l'alignement obligatoire en plan, un alignement obligatoire est à respecter entre les acrotères des dépendances jumelées situées sur les lots 14 et 15, et 16 et 17.

+ Etage en retrait ou sous combles

Seuls les combles des lots 5 à 17 sont aménageables.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable et
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

+ Construction souterraine

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des limites maximales dédiées aux constructions souterraines. Elles ne peuvent être érigées indépendamment d'une construction principale hors-sol.

L'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines doit respecter une hauteur de max.1,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

D.6 Formes, pentes et orientations des toitures

+ Toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

+ Ouvertures en toiture :

La largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures en toiture et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les lanterneaux, est

limitée à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance de min. 1,00m par rapport à toutes les arêtes de la toiture.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage et
- les couleurs criardes.

Sur les combles et les étages en retrait ne sont autorisées que des ouvertures se trouvant dans le plan de la toiture comme les tabatières et les lanterneaux de type Velux ou similaires.

+ Toiture des dépendances de tous types

Sur les dépendances quelles qu'elles soient, seules les toitures plates ou toiture inclinée de max. 15° sont admises, ne sont autorisées que les ouvertures dans le plan de la toiture.

+ Toiture des constructions souterraines

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

Les ouvertures en toitures des constructions souterraines, ne doivent pas dépasser le niveau fini de la dalle de toiture terre comprise.

+ Traitement des toitures

Les toitures végétalisées à hauteur d'au moins 80% de leur surface (y inclus panneaux solaires et photovoltaïques au-dessus, y exclues emprises liées aux superstructures et installations techniques), sont imposées sur toutes les toitures plates des lots 1, 2 et 18.

Les toitures végétalisées sont admises sur les dépendances. Les toitures-terrasses sur les dépendances et sur les toitures plates sont interdites. Les reculs des retraits marqués sur la partie graphique du PAP peuvent être aménagés comme terrasse dans les lots 1, 2, 9 à 11 et 18.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants telles que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage ;
- les couleurs criardes.

Les panneaux solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux réfléchissants et sont autorisés en toiture.

D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias

+ Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales. Ils sont autorisés à partir de la façade d'une construction principale et peuvent déborder dans les reculs prescrits aux constructions principales.

Ils sont interdits au-dessus du domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

Si les avant-corps de deux constructions mitoyennes se trouvent le long de la limite parcellaire commune, ils peuvent être mitoyens.

Les avant-corps fermés doivent respecter :

- une surface de max. 1/3 de la surface de la façade afférente et

- une saillie de max. 1,00m sur la façade afférente.

Ils sont interdits sur les façades latérales.

Les avant-corps ouverts (balcons) doivent respecter :

- une surface de max. 1/10e de la surface de la façade afférente ;
- une saillie de max. 1,00m par rapport à la façade avant ;
- une saillie de max. 1,20m par rapport à la façade latérale et
- une saillie de max. 2,00m par rapport à la façade arrière.

Les avant-corps ouverts sont interdits du côté de la voie desservante, sauf s'ils sont combinés à une loggia ou, latéralement, à un avant-corps fermé.

La surface des avant-corps équivaut au produit de leur largeur multipliée par la hauteur du garde-corps afférent, y compris l'épaisseur de la plateforme.

+ Saillies

Tous les éléments en saillie doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord de toitures doit respecter une saillie de max. 0,70m par rapport à la façade afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, ne doivent pas dépasser une saillie de max. 1,20m sur l'aplomb de la façade de la construction hors-sol ou souterraine afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, sont interdits dans le domaine public.

+ Terrasses en toiture

Les terrasses réalisées dans des toitures en pente, doivent respecter un retrait de :

- min. 1,90 m par rapport aux limites latérales et
- min. 1,00 m par rapport à la façade afférente.

A l'avant de ces terrasses, la corniche réelle doit être continue.

+ Loggias

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Elles sont admises sur l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP.

D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)

+ Matérialité / couleurs des façades

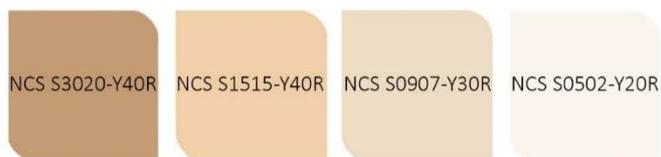
Les constructions sont à aménager de façon à créer un quartier homogène du point de vue de la conception architecturale et de l'esthétique. On entend par « homogénéité » le respect de lignes directrices architecturales telles que :

- l'utilisation de 3 matériaux différents sur la/les façades donnant sur le domaine public ;
- l'utilisation d'ouvertures de formes carrées ou rectangulaires accompagnées ou non d'occultations de type store, volets persienne. Les caissons de stores apparents en saillie sont proscrits. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Dans le respect de ces lignes directrices, chaque construction destinée au séjour prolongé doit se différencier de la construction destinée au séjour prolongé voisine par l'utilisation d'une couleur différente.

Nuancier pour les façades en références NCS (Natural Colour system®)

Les différents groupements de lots doivent respecter les teintes de façades suivantes (ou similaires).

Groupement Lot 1Groupement Lot 2 et Lots 5 à 8Groupement Lots 3 et 4Groupement Lots 9 à 11Groupement Lots 12 et 13Groupement Lots 14 à 17

Lot 18

Une variété de matériaux est possible dans le respect de ces teintes.

Les façades quelles qu'elles soient, ne peuvent être laissées à l'état nu.

Rez-de-chaussée et sous-sol :

L'utilisation de la brique ou briquettes est obligatoire sauf pour les lots 2, 5 à 8 et 12.

Dans le cas de constructions en bande ou mitoyennes, afin de préserver la continuité du socle, la brique doit être de teinte uniforme.

Etages :

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants :

- brique ou briquette ;
- béton apparent ;
- bardage en bois ou composite ;
- bardage métallique à finition mate ;
- bardage en pierre ou céramique ;
- bardage en fibre-ciment ;
- bardage en ardoises ou tuiles ;
- enduit crépi.

Sont interdits :

- le verre miroir, les films adhésifs reluisants pour le vitrage, le PVC, les madriers et les rondins de bois ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Pour chaque groupement de constructions, une cohérence d'ensemble doit être respectée en termes de volumes, ouvertures, matériaux et teintes.

+ Matérialité des dépendances

Les dépendances de tous types doivent respecter le nuancier.

Les dépendances de type abris de jardins doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

Les abris poubelles doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

+ Matérialité des murs / clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte urbanistique et architectural.

Les murets de soutènement seront réalisés en béton de teinte gris naturel.

Pour les murs de soutènement des constructions souterraines visibles depuis l'espace public, sont admis : les voiles

en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition qualitative (tel qu'un enduit de couleur sobre, semblable ou identique à celui du volume principal) ou les murets en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles stratifiées.
Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les clôtures.

Tous les grillages des clôtures doivent être choisis parmi la palette de couleurs suivantes :



+ **Matériaux des pare-vue et garde-corps**

Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les pare-vues et garde-corps.

+ **Matériaux des terrasses**

Les terrasses peuvent être construites sous forme de structure en bois ou minérales.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Les murs de soutènements sont limités à 1,00 m de hauteur.

Une distance d'1,00 m est à respecter entre deux murs de soutènement parallèle.

D.10 Murs et clôtures

+ **Clôtures des avant-jardins**

Si une séparation entre les domaines privés et publics ou entre deux domaines privés est voulue, des haies sont obligatoires le long de la limite séparative entre les domaines privé et public et entre deux domaines privés. Elles devront avoir une hauteur maximale de 1,30 m le long du domaine public et de 2,00 m le long des limites séparatives.

Elles peuvent être combinées à une clôture si elle est placée derrière la haie avec un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite de propriété. Sauf pour les portillons d'accès, les clôtures seules ne sont pas permises.

Ces séparations sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine. Les haies sont d'espèce adapté au climat local, les résineux sont interdits.

+ **Murs et clôtures entre parcelles privées**

Les séparations entre deux parcelles peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages, de murets, de mur de soutènement ou d'une combinaison de ces éléments.

+ **Éléments pare-vue**

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale :

- à max. 3,00 m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50 m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser max. 2,20 m.

Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

D.11 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements privés

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement privés pour véhicules motorisés à respecter est de :

- min. 2,00 emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales ;
- min. 1,50 emplacements par unité de logement pour les constructions plurifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables uni- et bifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables plurifamiliales d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;

Aucun emplacement n'est requis pour les logements abordables d'une surface habitable de max. 55 m².

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements privés pour vélos défini dans le PAG est d'application.

Les emplacements obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, excepté pour les lots 5 à 8 qui disposent à proximité immédiate d'un emplacement de stationnement privé sur un lot séparé.

Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être prévus dans un local réservé à cet effet, situé dans une des constructions du lot (construction principale, dépendance ou souterraine).

D.12 Superstructures et installations techniques

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 2,00m aux limites parcellaires.

Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.

Les installations techniques disposées en toiture, exceptées les souches de cheminées, doivent se trouver à une distance de min. 1,00m par rapport aux bords de la toiture, exceptés les panneaux solaires et photovoltaïques qui peuvent recouvrir la toiture complète.

A l'exception des souches de cheminée de ventilation et des antennes, tous les équipements et toutes les installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'immeuble ou être habillés de manière ajourée. Indépendamment de l'étage où se trouvent les installations techniques, cet étage doit être constitué d'un matériau présentant la même qualité architecturale que la façade à laquelle elles se rapportent.

Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait respectivement du dernier étage plein à toiture plate. Les cabanons d'ascenseurs doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades des étages pleins.

Les bouches d'aération sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles d'un lieu accessible au

public.

Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les capteurs solaires thermiques sur les toitures plates doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique d'une toiture avec une pente de quarante-cinq degrés (45°) par rapport aux plans de façades et ils ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,00 m.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente des toitures en pente.

Les installations techniques quelles qu'elles soient, sont interdites sur et contre les dépendances. Seuls les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les dépendances. Les antennes paraboliques et autres sont interdites sur la façade donnant sur la voie desservante, dans la mesure du possible. Leur teinte doit être celle de la façade afférente.

D.13 Logements abordables

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

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	4.599	m ²		m ²		u.
2	1.050		1.050		10	
3	400		0		0	
4	400		0		0	
5	225		225		1	
6	210		210		1	
7	210		210		1	
8	225		225		1	
9	455		0		0	
10	387		0		0	
11	455		0		0	
12	390		390		2	
13	360		0		0	
14	285		0		0	
15	285		0		0	
16	367		0		0	
17	367		0		0	
18	1.533		0		0	
Total	12.203	m²	2.310	m²	16	u.

D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

L'aménagement de toitures de rétention/stockage (type « Optigrün Retentionsdach-Drossel » ou équivalent) est permise sur l'ensemble des toitures plates du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 1, 2 et 18.

Les trop-pleins et débits d'étranglement éventuels de bassins de stockage ou de rétention sur le domaine privé doivent être raccordés par gravité à l'infrastructure d'évacuation des eaux pluviales dans le domaine public.

Le raccord à la canalisation d'eaux usées est proscrit

E. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	1 ha 47 a 30 ca	
Terrain à bâtir net	1 ha 10 a 7,58 ca	
Terrain cédé au domaine public communal	37 a 22,42 ca	25,27 %

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal est fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

E.2 Aménagement des espaces verts publics

+ Plantations des espaces verts publics

La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres soit respecté.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Les espèces indigènes ou d'intérêts pour la biodiversité sont préconisées. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

+ Surface de rétention

Il s'agit de surfaces maximales dont l'emprise peut être ajustée pour des raisons techniques ou paysagères. Ces surfaces peuvent être dédiés à des fonctions annexes de type aire de jeux, sports ou similaire.

Les bassins de rétention doivent être aménagés de façon écologique.

L'étanchéité artificielle et les revêtements en terre végétale riche en nutriments sont interdits.

Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces (max 30%) sont à privilégier.

+ Aires de jeux

Les aires de jeux doivent offrir des aménagements naturels, en accord avec le paysage environnant.

Les revêtements des aires de jeux doivent être perméables à l'eau pluviale excepté lorsque des contraintes techniques ne le permettent pas.

Les aires proposées doivent être adaptées à différentes tranches d'âge (3 à 18 ans).

E.3 Aménagement des voies de circulation

+ Surfaces de piétement et stationnement

La part minimale des surfaces non-scillées ou partiellement scillées pour les surfaces sujettes à piétement ou

stationnement (p.ex. caillebotis, espaces recouverts de gravier, ...) par rapport aux surfaces de circulation est égale à 20%. La surface de circulation désigne l'espace sur lequel les usagers de la route et les véhicules se déplacent. Il s'agit des rues, des trottoirs, des pistes cyclables et des places.

E.4 Emplacements de stationnements publics

Les places de stationnement sont à aménager sous forme de parking écologique et réalisées en substrats maigres (cailloux, graviers avec propriétés végétales) ayant une structure multicouche. L'utilisation de grouine de Meuse et de gravats des hauts-fourneaux est interdite.

Sont requis : 0,3 places de stationnement visiteurs par unité de logement.

E.5 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Une dérogation peut également être accordée dans le cadre de l'aménagement des rétentions d'eaux pluviales dans le domaine public pour faciliter leur intégration dans le paysage ou si des contraintes techniques l'exigent.

F. TERMINOLOGIE

1. Les définitions marquées du chiffre 1 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (certaines définitions ont été précisées).
2. Les définitions marquées du chiffre 2 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
3. Les définitions marquées du chiffre 3 sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites réalisé par le Ministère de l'Intérieur, version 2018.
4. Les définitions marquées du chiffre 4 sont reprises de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (texte coordonné 2017).

Acrotère¹

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

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.

Avant-corps¹

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.

Balcon¹

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 construction¹

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-port¹

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

Changement du mode d'affectation³

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

Comble¹

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

Construction¹

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

Construction principale / non principale

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

Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées

à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

Dépendance¹

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

Domaine public³

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

Étage en retrait¹

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.

Faite/ Faîtage¹

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 corniche¹

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'acrotère¹

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.

Logement¹

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 intégré¹

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.

Lot¹

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

Lotissement⁴

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

Maison bifamiliale¹

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

Maison en bande¹

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

Maison jumelée¹

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

Maison plurifamiliale¹

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

Maison unifamiliale¹

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 terrain¹

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'étages¹

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

Nombre de niveaux¹

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol / hors-sol¹

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 plein¹

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.

Parcelle¹

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes³

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

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

Profondeur de construction¹

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.

Recul¹

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.

Saillie³

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

Surface construite brute²

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

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

Surface hors œuvre²

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

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

Surface aménageable / non aménageable²

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Terrain à bâtir net²

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.

Terrasse¹

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

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

Transformation d'une construction³

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

Travaux de remblai et de déblai³

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

Voie carrossable³

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

Voie desservante¹

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

Voie publique¹

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

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 œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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.

PAP NQ GEIERBIERG

PARTIE ECRITE



N° de référence du projet selon le Ministère des Affaires intérieures :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl	23/04/25	
Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl	23/04/25	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre des Affaires intérieures :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	6
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	7
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
D.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	7
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	9
	D.6 Formes, pentes et orientations des toitures	10
	D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias	11
	D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)	12
	D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	15
	D.10 Murs et clôtures	15
	D.11 Emplacements de stationnement	16
	D.12 Superstructures et installations techniques	16
	D.13 Logements abordables	17
	D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	18
E.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	18
	E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal	18
	E.2 Aménagement des espaces verts publics	18
	E.3 Aménagement des voies de circulation	18
	E.4 Emplacements de stationnements publics	19
	E.5 Modelage du terrain	19
F.	TERMINOLOGIE	20

A. BASES JURIDIQUES

Le présent plan d'aménagement particulier CENTRE-02a-PAP NQ « Geierbiert » à Leudelage a été élaboré conformément :

- A la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Aux parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Leudelage votées par le Conseil Communal en sa séance du 24 avril 2025 ;
- A la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

Le projet de PAP tient déjà compte de l'augmentation du degré d'utilisation de sol, en application de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relatif au Pacte Logement avec les communes art. 10 paragraphe 5 et art. 10 paragraphe 10.

La partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique, en cas de divergence entre lesdites parties, la partie écrite prime sur la partie graphique.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

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

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

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 1ha47a30ca se base sur le plan de morcellement (référence GEOLUX G.O. : 22-52684V et référence cadastre : 205647) réalisé en date du 05 août 2022 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Aucune mixité de fonctions est admise.

D. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

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

+ Espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement telle que définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

+ Espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Pour les maisons unifamiliales ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour la maison bifamiliale ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Seul est concerné le lot 12.

Pour le lot 12, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 2 accès carrossables de 3,00m de large maximum vers le garage.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance latérale de type « garage/carport » :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance de type « garage/carport » ou d'une place de stationnement sur un lot séparé :

Seuls sont concernés les lots 5 à 8.

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.

Pour les maisons plurifamiliales :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun ;
- 1 accès carrossable de 7,00m de large maximum pour l'accès vers la construction souterraine.

+ Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres

à moyenne ou haute tige.

Des essences adaptées au climat local sont imposées sur l'ensemble des espaces verts privés du PAP. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponibles. Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt. Les plantations artificielles sont interdites.

Dans le recul postérieur des lots 5 à 17, une zone de 4m de large depuis la limite de propriété postérieure est destinée à rester libre de toutes constructions.

Pour les maisons unifamiliales ou bifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres de ces lots peuvent accueillir des chemins, terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes, piscines, piscines naturelles, abris de jardins, murs, clôtures, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP. L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 10% de la surface de l'espace vert privé et interdits dans les marges de reculement avant.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres des lots destinés aux logements de type collectif :

- peuvent être collectifs et/ou disposer de surfaces privatives ;
- peuvent accueillir des chemins piétons, terrasses, constructions légères fixes, murs, clôtures ;
- peuvent accueillir une ou plusieurs aires de jeux ;
- doivent permettre l'accessibilité des services de secours aux constructions.

+ Surfaces scellées sur construction souterraine

Pour les lots 1 et 18, les surfaces scellées surplombant des constructions souterraines, sont à recouvrir de terre végétale d'une épaisseur minimale de trente centimètres (0,30 cm). En conséquence, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite à 70%.

+ Terrasses

Une terrasse de max. 4,00m de profondeur est admise pour chaque maison unifamiliale et pour les logements situés en rez-de-chaussée/rez-de-jardin des maisons bifamiliales ou plurifamiliales. Elle doit être accolée à la façade postérieure des constructions.

Toutes les terrasses doivent respecter un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, sauf si elles sont afférentes à des constructions mitoyennes. Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère. Des terrasses sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les terrasses doivent être réalisées avec des matériaux perméables à l'eau.

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m², de type « Terrasses de jardin » pouvant accueillir un barbecue ou un élément semblable, est autorisée à condition que celle-ci respecte un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires.

+ Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins 3 côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires, excepté dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;

- une emprise au sol cumulée de max. 24,00 m² ;
- une hauteur de max. 3,50m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent avoir une hauteur de max. 4,00m.

+ Piscines

Les piscines, y compris naturelles, installations techniques incluses, sont autorisées sur l'ensemble du PAP dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions.

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

+ Dépendances de type « garage » ou « carports »

Les limites de surfaces constructibles pour ces dépendances peuvent accueillir des emplacements de stationnement, des abris de type abris à vélos, abris à ordures et/ou abris de jardin. Ces mêmes fonctions sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les maisons jumelées construites sur les lots 14 à 17, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement en fond des dépendances définies en partie graphique.

+ Dépendances de type « abris de jardins » ou similaires

Sont compris : les abris de jardin, les abris à vélos, les abris pour animaux, les serres, les remises et autres installations semblables.

Les abris de jardin isolés sont interdits.

Pour les lots 5 à 11, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement au sein des dépendances définies en partie graphique ou dans les niveaux du sous-sol/rez-de-jardin.

Pour le 12, sont admis jusqu'à deux abris de jardin accolés à la construction principale.

Les dimensions suivantes sont à respecter :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,50 mètres ;
- Hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les dépendances de type « abris de jardin » doivent être réalisées obligatoirement en construction légère. On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes.

+ Dépendances de type « abris de vélos et poubelles »

Des dépendances pour abri permettant le stockage des poubelles et des vélos sont autorisées dans le recul avant des maisons des lots 5 à 8 et du lot 12.

Elles peuvent être placées directement contre les limites de propriété sans accuser de recul minimum.

Les dimensions maximales à respecter sont les suivantes :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,25 mètres
- Hauteur maximale de 1,40 mètres.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie.

+ Niveau de référence

Le niveau du rez-de-chaussée du lot 1.2 doit être compris entre :

- 1 m au-dessus de la voie desservante et
- 1,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.1, 2 à 9, 14 et 16 doit être compris entre :

- le niveau de la voie desservante et
- 0,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.3, 10, 12 et 15 doit être compris entre :

- 0,25 m en-dessous de la voie desservante et
- 0,25 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 11, 13, 17 et 18 doit être compris entre :

- 0,50 m en-dessous de la voie desservante et
- le niveau de la voie desservante

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la cote la plus élevée est déterminante.

+ Hauteur et alignement des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en partie graphique.

Les corniches, faites et acrotères des lots 9 à 11 sont alignés entre eux.

+ Hauteur et alignement des dépendances

La hauteur d'une dépendance est mesurée à l'axe de la façade avant de la dépendance et à l'axe de la voirie desservante.

En plus de l'alignement obligatoire en plan, un alignement obligatoire est à respecter entre les acrotères des dépendances jumelées situées sur les lots 14 et 15, et 16 et 17.

+ Etage en retrait ou sous combles

Seuls les combles des lots 5 à 17 sont aménageables.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable et
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

+ Construction souterraine

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des limites maximales dédiées aux constructions souterraines. Elles ne peuvent être érigées indépendamment d'une construction principale hors-sol.

L'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines doit respecter une hauteur de max.1,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

D.6 Formes, pentes et orientations des toitures

+ Toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

+ Ouvertures en toiture :

La largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures en toiture et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les lanterneaux, est

limitée à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance de min. 1,00m par rapport à toutes les arêtes de la toiture.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage et
- les couleurs criardes.

Sur les combles et les étages en retrait ne sont autorisées que des ouvertures se trouvant dans le plan de la toiture comme les tabatières et les lanterneaux de type Velux ou similaires.

+ Toiture des dépendances de tous types

Sur les dépendances quelles qu'elles soient, seules les toitures plates ou toiture inclinée de max. 15° sont admises, ne sont autorisées que les ouvertures dans le plan de la toiture.

+ Toiture des constructions souterraines

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

Les ouvertures en toitures des constructions souterraines, ne doivent pas dépasser le niveau fini de la dalle de toiture terre comprise.

+ Traitement des toitures

Les toitures végétalisées à hauteur d'au moins 80% de leur surface (y inclus panneaux solaires et photovoltaïques au-dessus, y exclues emprises liées aux superstructures et installations techniques), sont imposées sur toutes les toitures plates des lots 1, 2 et 18.

Les toitures végétalisées sont admises sur les dépendances. Les toitures-terrasses sur les dépendances et sur les toitures plates sont interdites. Les reculs des retraits marqués sur la partie graphique du PAP peuvent être aménagés comme terrasse dans les lots 1, 2, 9 à 11 et 18.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants telles que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage ;
- les couleurs criardes.

Les panneaux solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux réfléchissants et sont autorisés en toiture.

D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias

+ Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales. Ils sont autorisés à partir de la façade d'une construction principale et peuvent déborder dans les reculs prescrits aux constructions principales.

Ils sont interdits au-dessus du domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

Si les avant-corps de deux constructions mitoyennes se trouvent le long de la limite parcellaire commune, ils peuvent être mitoyens.

Les avant-corps fermés doivent respecter :

- une surface de max. 1/3 de la surface de la façade afférente et

- une saillie de max. 1,00m sur la façade afférente.

Ils sont interdits sur les façades latérales.

Les avant-corps ouverts (balcons) doivent respecter :

- une surface de max. 1/10e de la surface de la façade afférente ;
- une saillie de max. 1,00m par rapport à la façade avant ;
- une saillie de max. 1,20m par rapport à la façade latérale et
- une saillie de max. 2,00m par rapport à la façade arrière.

Les avant-corps ouverts sont interdits du côté de la voie desservante, sauf s'ils sont combinés à une loggia ou, latéralement, à un avant-corps fermé.

La surface des avant-corps équivaut au produit de leur largeur multipliée par la hauteur du garde-corps afférent, y compris l'épaisseur de la plateforme.

+ Saillies

Tous les éléments en saillie doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord de toitures doit respecter une saillie de max. 0,70m par rapport à la façade afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, ne doivent pas dépasser une saillie de max. 1,20m sur l'aplomb de la façade de la construction hors-sol ou souterraine afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, sont interdits dans le domaine public.

+ Terrasses en toiture

Les terrasses réalisées dans des toitures en pente, doivent respecter un retrait de :

- min. 1,90 m par rapport aux limites latérales et
- min. 1,00 m par rapport à la façade afférente.

A l'avant de ces terrasses, la corniche réelle doit être continue.

+ Loggias

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Elles sont admises sur l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP.

D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)

+ Matérialité / couleurs des façades

Les constructions sont à aménager de façon à créer un quartier homogène du point de vue de la conception architecturale et de l'esthétique. On entend par « homogénéité » le respect de lignes directrices architecturales telles que :

- l'utilisation de 3 matériaux différents sur la/les façades donnant sur le domaine public ;
- l'utilisation d'ouvertures de formes carrées ou rectangulaires accompagnées ou non d'occultations de type store, volets persienne. Les caissons de stores apparents en saillie sont proscrits. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Dans le respect de ces lignes directrices, chaque construction destinée au séjour prolongé doit se différencier de la construction destinée au séjour prolongé voisine par l'utilisation d'une couleur différente.

Nuancier pour les façades en références NCS (Natural Colour system®)

Les différents groupements de lots doivent respecter les teintes de façades suivantes (ou similaires).

Groupement Lot 1Groupement Lot 2 et Lots 5 à 8Groupement Lots 3 et 4Groupement Lots 9 à 11Groupement Lots 12 et 13Groupement Lots 14 à 17

Lot 18

Une variété de matériaux est possible dans le respect de ces teintes.

Les façades quelles qu'elles soient, ne peuvent être laissées à l'état nu.

Rez-de-chaussée et sous-sol :

L'utilisation de la brique ou briquettes est obligatoire sauf pour les lots 2, 5 à 8 et 12.

Dans le cas de constructions en bande ou mitoyennes, afin de préserver la continuité du socle, la brique doit être de teinte uniforme.

Etages :

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants :

- brique ou briquette ;
- béton apparent ;
- bardage en bois ou composite ;
- bardage métallique à finition mate ;
- bardage en pierre ou céramique ;
- bardage en fibre-ciment ;
- bardage en ardoises ou tuiles ;
- enduit crépi.

Sont interdits :

- le verre miroir, les films adhésifs reluisants pour le vitrage, le PVC, les madriers et les rondins de bois ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Pour chaque groupement de constructions, une cohérence d'ensemble doit être respectée en termes de volumes, ouvertures, matériaux et teintes.

+ Matérialité des dépendances

Les dépendances de tous types doivent respecter le nuancier.

Les dépendances de type abris de jardins doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

Les abris poubelles doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

+ Matérialité des murs / clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte urbanistique et architectural.

Les murets de soutènement seront réalisés en béton de teinte gris naturel.

Pour les murs de soutènement des constructions souterraines visibles depuis l'espace public, sont admis : les voiles

en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition qualitative (tel qu'un enduit de couleur sobre, semblable ou identique à celui du volume principal) ou les murets en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles stratifiées.
Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les clôtures.

Tous les grillages des clôtures doivent être choisis parmi la palette de couleurs suivantes :



+ **Matériaux des pare-vue et garde-corps**

Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les pare-vues et garde-corps.

+ **Matériaux des terrasses**

Les terrasses peuvent être construites sous forme de structure en bois ou minérales.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Les murs de soutènements sont limités à 1,00 m de hauteur.

Une distance d'1,00 m est à respecter entre deux murs de soutènement parallèle.

D.10 Murs et clôtures

+ **Clôtures des avant-jardins**

Si une séparation entre les domaines privés et publics ou entre deux domaines privés est voulue, des haies sont obligatoires le long de la limite séparative entre les domaines privé et public et entre deux domaines privés. Elles devront avoir une hauteur maximale de 1,30 m le long du domaine public et de 2,00 m le long des limites séparatives.

Elles peuvent être combinées à une clôture si elle est placée derrière la haie avec un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite de propriété. Sauf pour les portillons d'accès, les clôtures seules ne sont pas permises.

Ces séparations sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine. Les haies sont d'espèce adapté au climat local, les résineux sont interdits.

+ **Murs et clôtures entre parcelles privées**

Les séparations entre deux parcelles peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages, de murets, de mur de soutènement ou d'une combinaison de ces éléments.

+ **Eléments pare-vue**

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale :

- à max. 3,00 m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50 m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser max. 2,20 m.

Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

D.11 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements privés

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement privés pour véhicules motorisés à respecter est de :

- min. 2,00 emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales ;
- min. 1,50 emplacements par unité de logement pour les constructions plurifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables uni- et bifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables plurifamiliales d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;

Aucun emplacement n'est requis pour les logements abordables d'une surface habitable de max. 55 m².

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements privés pour vélos défini dans le PAG est d'application.

Les emplacements obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, excepté pour les lots 5 à 8 qui disposent à proximité immédiate d'un emplacement de stationnement privé sur un lot séparé.

Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être prévus dans un local réservé à cet effet, situé dans une des constructions du lot (construction principale, dépendance ou souterraine).

D.12 Superstructures et installations techniques

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 2,00m aux limites parcellaires.

Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.

Les installations techniques disposées en toiture, exceptées les souches de cheminées, doivent se trouver à une distance de min. 1,00m par rapport aux bords de la toiture, exceptés les panneaux solaires et photovoltaïques qui peuvent recouvrir la toiture complète.

A l'exception des souches de cheminée de ventilation et des antennes, tous les équipements et toutes les installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'immeuble ou être habillés de manière ajourée. Indépendamment de l'étage où se trouvent les installations techniques, cet étage doit être constitué d'un matériau présentant la même qualité architecturale que la façade à laquelle elles se rapportent.

Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait respectivement du dernier étage plein à toiture plate. Les cabanons d'ascenseurs doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades des étages pleins.

Les bouches d'aération sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles d'un lieu accessible au

public.

Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les capteurs solaires thermiques sur les toitures plates doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique d'une toiture avec une pente de quarante-cinq degrés (45°) par rapport aux plans de façades et ils ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,00 m.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente des toitures en pente.

Les installations techniques quelles qu'elles soient, sont interdites sur et contre les dépendances. Seuls les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les dépendances. Les antennes paraboliques et autres sont interdites sur la façade donnant sur la voie desservante, dans la mesure du possible. Leur teinte doit être celle de la façade afférente.

D.13 Logements abordables

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

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	<i>m</i> ²	SCB minimale réservée aux logements abordables	<i>m</i> ²	Nombre minimal de logements abordables	<i>u.</i>
1	4.599	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>
2	1.050		1.050		10	
3	400		0		0	
4	400		0		0	
5	225		225		1	
6	210		210		1	
7	210		210		1	
8	225		225		1	
9	455		0		0	
10	387		0		0	
11	455		0		0	
12	390		390		2	
13	360		0		0	
14	285		0		0	
15	285		0		0	
16	367		0		0	
17	367		0		0	
18	1.533		0		0	
Total	12.203	<i>m</i>²	2.310	<i>m</i>²	16	<i>u.</i>

D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

L'aménagement de toitures de rétention/stockage (type « Optigrün Retentionsdach-Drossel » ou équivalent) est permise sur l'ensemble des toitures plates du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 1, 2 et 18.

Les trop-pleins et débits d'étranglement éventuels de bassins de stockage ou de rétention sur le domaine privé doivent être raccordés par gravité à l'infrastructure d'évacuation des eaux pluviales dans le domaine public.

Le raccord à la canalisation d'eaux usées est proscrit

E. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	1 ha 47 a 30 ca	
Terrain à bâtir net	1 ha 10 a 7,58 ca	
Terrain cédé au domaine public communal	37 a 22,42 ca	25,27 %

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal est fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

E.2 Aménagement des espaces verts publics

+ Plantations des espaces verts publics

La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres soit respecté.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Les espèces indigènes ou d'intérêts pour la biodiversité sont préconisées. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

+ Surface de rétention

Il s'agit de surfaces maximales dont l'emprise peut être ajustée pour des raisons techniques ou paysagères. Ces surfaces peuvent être dédiés à des fonctions annexes de type aire de jeux, sports ou similaire.

Les bassins de rétention doivent être aménagés de façon écologique.

L'étanchéité artificielle et les revêtements en terre végétale riche en nutriments sont interdits.

Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces (max 30%) sont à privilégier.

+ Aires de jeux

Les aires de jeux doivent offrir des aménagements naturels, en accord avec le paysage environnant.

Les revêtements des aires de jeux doivent être perméables à l'eau pluviale excepté lorsque des contraintes techniques ne le permettent pas.

Les aires proposées doivent être adaptées à différentes tranches d'âge (3 à 18 ans).

E.3 Aménagement des voies de circulation

+ Surfaces de piétinement et stationnement

La part minimale des surfaces non-scillées ou partiellement scillées pour les surfaces sujettes à piétinement ou

stationnement (p.ex. caillebotis, espaces recouverts de gravier, ...) par rapport aux surfaces de circulation est égale à 20%. La surface de circulation désigne l'espace sur lequel les usagers de la route et les véhicules se déplacent. Il s'agit des rues, des trottoirs, des pistes cyclables et des places.

E.4 Emplacements de stationnements publics

Les places de stationnement sont à aménager sous forme de parking écologique et réalisées en substrats maigres (cailloux, graviers avec propriétés végétales) ayant une structure multicouche. L'utilisation de grouine de Meuse et de gravats des hauts-fourneaux est interdite.

Sont requis : 0,3 places de stationnement visiteurs par unité de logement.

E.5 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Une dérogation peut également être accordée dans le cadre de l'aménagement des rétentions d'eaux pluviales dans le domaine public pour faciliter leur intégration dans le paysage ou si des contraintes techniques l'exigent.

F. TERMINOLOGIE

1. Les définitions marquées du chiffre 1 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (certaines définitions ont été précisées).
2. Les définitions marquées du chiffre 2 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
3. Les définitions marquées du chiffre 3 sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites réalisé par le Ministère de l'Intérieur, version 2018.
4. Les définitions marquées du chiffre 4 sont reprises de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (texte coordonné 2017).

Acrotère¹

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

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.

Avant-corps¹

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.

Balcon¹

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 construction¹

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-port¹

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

Changement du mode d'affectation³

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

Comble¹

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

Construction¹

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

Construction principale / non principale

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

Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées

à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

Dépendance¹

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

Domaine public³

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

Étage en retrait¹

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.

Faite/ Faîtage¹

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 corniche¹

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'acrotère¹

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.

Logement¹

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 intégré¹

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.

Lot¹

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

Lotissement⁴

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

Maison bifamiliale¹

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

Maison en bande¹

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

Maison jumelée¹

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

Maison plurifamiliale¹

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

Maison unifamiliale¹

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 terrain¹

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'étages¹

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

Nombre de niveaux¹

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol / hors-sol¹

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 plein¹

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.

Parcelle¹

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes³

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

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

Profondeur de construction¹

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.

Recul¹

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.

Saillie³

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

Surface construite brute²

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

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

Surface hors œuvre²

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

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

Surface aménageable / non aménageable²

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Terrain à bâtir net²

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.

Terrasse¹

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

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

Transformation d'une construction³

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

Travaux de remblai et de déblai³

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

Voie carrossable³

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

Voie desservante¹

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

Voie publique¹

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

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 œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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.

PAP NQ GEIERBIERG

PARTIE ECRITE



N° de référence du projet selon le Ministère des Affaires intérieures :	
---	--

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl	23/04/25	
Maître d'ouvrage : SERREHO Sàrl	23/04/25	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre des Affaires intérieures :		

MAÎTRE D'OUVRAGE

SERREHO Sàrl

63-65, rue de Merl
L – 2146 Luxembourg
T +32 475 64 43 84
M m.liegeois@composia.be

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Sàrl

8a rue des Carrières
L - 8411 Steinfort
T +352 20 60 60 65 1
M info@uma-archi.lu

En collaboration avec :

ICONE Sàrl

Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T +352 26 36 48 1
M info@icone.lu

BEST

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	5
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	6
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	7
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
D.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	7
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	9
	D.6 Formes, pentes et orientations des toitures	10
	D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias	11
	D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)	12
	D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	15
	D.10 Murs et clôtures	15
	D.11 Emplacements de stationnement	16
	D.12 Superstructures et installations techniques	16
	D.13 Logements abordables	17
	D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	18
E.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	18
	E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal	18
	E.2 Aménagement des espaces verts publics	18
	E.3 Aménagement des voies de circulation	18
	E.4 Emplacements de stationnements publics	19
	E.5 Modelage du terrain	19
F.	TERMINOLOGIE	20

A. BASES JURIDIQUES

Le présent plan d'aménagement particulier CENTRE-02a-PAP NQ « Geierbiert » à Leudelage a été élaboré conformément :

- A la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Aux parties graphiques et écrites du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Leudelage votées par le Conseil Communal en sa séance du 24 avril 2025 ;
- A la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

Le projet de PAP tient déjà compte de l'augmentation du degré d'utilisation de sol, en application de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relatif au Pacte Logement avec les communes art. 10 paragraphe 5 et art. 10 paragraphe 10.

La partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique, en cas de divergence entre lesdites parties, la partie écrite prime sur la partie graphique.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

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

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

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 1ha47a30ca se base sur le plan de morcellement (référence GEOLUX G.O. : 22-52684V et référence cadastre : 205647) réalisé en date du 05 août 2022 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

Aucune mixité de fonctions est admise.

D. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

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

+ Espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement telle que définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

+ Espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Pour les maisons unifamiliales ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour la maison bifamiliale ne disposant pas d'une dépendance de type « garage/carport » latérale :

Seul est concerné le lot 12.

Pour le lot 12, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 2 accès carrossables de 3,00m de large maximum vers le garage.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance latérale de type « garage/carport » :

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.
- 1 accès carrossable de 3,00m de large maximum vers un garage/carport.

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une dépendance de type « garage/carport » ou d'une place de stationnement sur un lot séparé :

Seuls sont concernés les lots 5 à 8.

Pour chaque lot, y sont admis :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum.

Pour les maisons plurifamiliales :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun ;
- 1 accès carrossable de 7,00m de large maximum pour l'accès vers la construction souterraine.

+ Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres

à moyenne ou haute tige.

Des essences adaptées au climat local sont imposées sur l'ensemble des espaces verts privés du PAP. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponibles. Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt. Les plantations artificielles sont interdites.

Dans le recul postérieur des lots 5 à 17, une zone de 4m de large depuis la limite de propriété postérieure est destinée à rester libre de toutes constructions.

Pour les maisons unifamiliales ou bifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres de ces lots peuvent accueillir des chemins, terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes, piscines, piscines naturelles, abris de jardins, murs, clôtures, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP. L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 10% de la surface de l'espace vert privé et interdits dans les marges de reculement avant.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres des lots destinés aux logements de type collectif :

- peuvent être collectifs et/ou disposer de surfaces privatives ;
- peuvent accueillir des chemins piétons, terrasses, constructions légères fixes, murs, clôtures ;
- peuvent accueillir une ou plusieurs aires de jeux ;
- doivent permettre l'accessibilité des services de secours aux constructions.

+ Surfaces scellées sur construction souterraine

Pour les lots 1 et 18, les surfaces scellées surplombant des constructions souterraines, sont à recouvrir de terre végétale d'une épaisseur minimale de trente centimètres (0,30 cm). En conséquence, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite à 70%.

+ Terrasses

Une terrasse de max. 4,00m de profondeur est admise pour chaque maison unifamiliale et pour les logements situés en rez-de-chaussée/rez-de-jardin des maisons bifamiliales ou plurifamiliales. Elle doit être accolée à la façade postérieure des constructions.

Toutes les terrasses doivent respecter un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, sauf si elles sont afférentes à des constructions mitoyennes. Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère. Des terrasses sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les terrasses doivent être réalisées avec des matériaux perméables à l'eau.

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m², de type « Terrasses de jardin » pouvant accueillir un barbecue ou un élément semblable, est autorisée à condition que celle-ci respecte un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires.

+ Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins 3 côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires, excepté dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;

- une emprise au sol cumulée de max. 24,00 m² ;
- une hauteur de max. 3,50m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent avoir une hauteur de max. 4,00m.

+ Piscines

Les piscines, y compris naturelles, installations techniques incluses, sont autorisées sur l'ensemble du PAP dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions.

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

+ Dépendances de type « garage » ou « carports »

Les limites de surfaces constructibles pour ces dépendances peuvent accueillir des emplacements de stationnement, des abris de type abris à vélos, abris à ordures et/ou abris de jardin. Ces mêmes fonctions sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les maisons jumelées construites sur les lots 14 à 17, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement en fond des dépendances définies en partie graphique.

+ Dépendances de type « abris de jardins » ou similaires

Sont compris : les abris de jardin, les abris à vélos, les abris pour animaux, les serres, les remises et autres installations semblables.

Les abris de jardin isolés sont interdits.

Pour les lots 5 à 11, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement au sein des dépendances définies en partie graphique ou dans les niveaux du sous-sol/rez-de-jardin.

Pour le 12, sont admis jusqu'à deux abris de jardin accolés à la construction principale.

Les dimensions suivantes sont à respecter :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,50 mètres ;
- Hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les dépendances de type « abris de jardin » doivent être réalisées obligatoirement en construction légère. On entend par construction légère, une construction qui présente un aménagement ou assemblage de matériaux légers et facilement amovibles d'un aspect technique.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes.

+ Dépendances de type « abris de vélos et poubelles »

Des dépendances pour abri permettant le stockage des poubelles et des vélos sont autorisées dans le recul avant des maisons des lots 5 à 8 et du lot 12.

Elles peuvent être placées directement contre les limites de propriété sans accuser de recul minimum.

Les dimensions maximales à respecter sont les suivantes :

- Emprise au sol de maximum 3,00 mètres sur 1,25 mètres
- Hauteur maximale de 1,40 mètres.

Ces dépendances s'intégreront harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes. Elles ne doivent pas entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie.

+ Niveau de référence

Le niveau du rez-de-chaussée du lot 1.2 doit être compris entre :

- 1 m au-dessus de la voie desservante et
- 1,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.1, 2 à 9, 14 et 16 doit être compris entre :

- le niveau de la voie desservante et
- 0,50 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1.3, 10, 12 et 15 doit être compris entre :

- 0,25 m en-dessous de la voie desservante et
- 0,25 m au-dessus de la voie desservante

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 11, 13, 17 et 18 doit être compris entre :

- 0,50 m en-dessous de la voie desservante et
- le niveau de la voie desservante

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la cote la plus élevée est déterminante.

+ Hauteur et alignement des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en partie graphique.

Les corniches, faites et acrotères des lots 9 à 11 sont alignés entre eux.

+ Hauteur et alignement des dépendances

La hauteur d'une dépendance est mesurée à l'axe de la façade avant de la dépendance et à l'axe de la voirie desservante.

En plus de l'alignement obligatoire en plan, un alignement obligatoire est à respecter entre les acrotères des dépendances jumelées situées sur les lots 14 et 15, et 16 et 17.

+ Etage en retrait ou sous combles

Seuls les combles des lots 5 à 17 sont aménageables.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable et
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

+ Construction souterraine

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des limites maximales dédiées aux constructions souterraines. Elles ne peuvent être érigées indépendamment d'une construction principale hors-sol.

L'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines doit respecter une hauteur de max.1,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

D.6 Formes, pentes et orientations des toitures

+ Toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

+ Ouvertures en toiture :

La largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures en toiture et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les lanterneaux, est

limitée à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance de min. 1,00m par rapport à toutes les arêtes de la toiture.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage et
- les couleurs criardes.

Sur les combles et les étages en retrait ne sont autorisées que des ouvertures se trouvant dans le plan de la toiture comme les tabatières et les lanterneaux de type Velux ou similaires.

+ Toiture des dépendances de tous types

Sur les dépendances quelles qu'elles soient, seules les toitures plates ou toiture inclinée de max. 15° sont admises, ne sont autorisées que les ouvertures dans le plan de la toiture.

+ Toiture des constructions souterraines

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

Les ouvertures en toitures des constructions souterraines, ne doivent pas dépasser le niveau fini de la dalle de toiture terre comprise.

+ Traitement des toitures

Les toitures végétalisées à hauteur d'au moins 80% de leur surface (y inclus panneaux solaires et photovoltaïques au-dessus, y exclues emprises liées aux superstructures et installations techniques), sont imposées sur toutes les toitures plates des lots 1, 2 et 18.

Les toitures végétalisées sont admises sur les dépendances. Les toitures-terrasses sur les dépendances et sur les toitures plates sont interdites. Les reculs des retraits marqués sur la partie graphique du PAP peuvent être aménagés comme terrasse dans les lots 1, 2, 9 à 11 et 18.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants telles que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- les films adhésifs brillants pour vitrage ;
- les couleurs criardes.

Les panneaux solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux réfléchissants et sont autorisés en toiture.

D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias

+ Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales. Ils sont autorisés à partir de la façade d'une construction principale et peuvent déborder dans les reculs prescrits aux constructions principales.

Ils sont interdits au-dessus du domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

Si les avant-corps de deux constructions mitoyennes se trouvent le long de la limite parcellaire commune, ils peuvent être mitoyens.

Les avant-corps fermés doivent respecter :

- une surface de max. 1/3 de la surface de la façade afférente et

- une saillie de max. 1,00m sur la façade afférente.

Ils sont interdits sur les façades latérales.

Les avant-corps ouverts (balcons) doivent respecter :

- une surface de max. 1/10e de la surface de la façade afférente ;
- une saillie de max. 1,00m par rapport à la façade avant ;
- une saillie de max. 1,20m par rapport à la façade latérale et
- une saillie de max. 2,00m par rapport à la façade arrière.

Les avant-corps ouverts sont interdits du côté de la voie desservante, sauf s'ils sont combinés à une loggia ou, latéralement, à un avant-corps fermé.

La surface des avant-corps équivaut au produit de leur largeur multipliée par la hauteur du garde-corps afférent, y compris l'épaisseur de la plateforme.

+ Saillies

Tous les éléments en saillie doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord de toitures doit respecter une saillie de max. 0,70m par rapport à la façade afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, ne doivent pas dépasser une saillie de max. 1,20m sur l'aplomb de la façade de la construction hors-sol ou souterraine afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, sont interdits dans le domaine public.

+ Terrasses en toiture

Les terrasses réalisées dans des toitures en pente, doivent respecter un retrait de :

- min. 1,90 m par rapport aux limites latérales et
- min. 1,00 m par rapport à la façade afférente.

A l'avant de ces terrasses, la corniche réelle doit être continue.

+ Loggias

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Elles sont admises sur l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP.

D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)

+ Matérialité / couleurs des façades

Les constructions sont à aménager de façon à créer un quartier homogène du point de vue de la conception architecturale et de l'esthétique. On entend par « homogénéité » le respect de lignes directrices architecturales telles que :

- l'utilisation de 3 matériaux différents sur la/les façades donnant sur le domaine public ;
- l'utilisation d'ouvertures de formes carrées ou rectangulaires accompagnées ou non d'occultations de type store, volets persienne. Les caissons de stores apparents en saillie sont proscrits. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Dans le respect de ces lignes directrices, chaque construction destinée au séjour prolongé doit se différencier de la construction destinée au séjour prolongé voisine par l'utilisation d'une couleur différente.

Nuancier pour les façades en références NCS (Natural Colour system®)

Les différents groupements de lots doivent respecter les teintes de façades suivantes (ou similaires).

Groupement Lot 1Groupement Lot 2 et Lots 5 à 8Groupement Lots 3 et 4Groupement Lots 9 à 11Groupement Lots 12 et 13Groupement Lots 14 à 17

Lot 18

Une variété de matériaux est possible dans le respect de ces teintes.

Les façades quelles qu'elles soient, ne peuvent être laissées à l'état nu.

Rez-de-chaussée et sous-sol :

L'utilisation de la brique ou briquettes est obligatoire sauf pour les lots 2, 5 à 8 et 12.

Dans le cas de constructions en bande ou mitoyennes, afin de préserver la continuité du socle, la brique doit être de teinte uniforme.

Etages :

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants :

- brique ou briquette ;
- béton apparent ;
- bardage en bois ou composite ;
- bardage métallique à finition mate ;
- bardage en pierre ou céramique ;
- bardage en fibre-ciment ;
- bardage en ardoises ou tuiles ;
- enduit crépi.

Sont interdits :

- le verre miroir, les films adhésifs reluisants pour le vitrage, le PVC, les madriers et les rondins de bois ;
- les parachèvements en carrelage ;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Pour chaque groupement de constructions, une cohérence d'ensemble doit être respectée en termes de volumes, ouvertures, matériaux et teintes.

+ Matérialité des dépendances

Les dépendances de tous types doivent respecter le nuancier.

Les dépendances de type abris de jardins doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

Les abris poubelles doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

+ Matérialité des murs / clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte urbanistique et architectural.

Les murets de soutènement seront réalisés en béton de teinte gris naturel.

Pour les murs de soutènement des constructions souterraines visibles depuis l'espace public, sont admis : les voiles

en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition qualitative (tel qu'un enduit de couleur sobre, semblable ou identique à celui du volume principal) ou les murets en gabions dont le côté visible est composé de pierres de tailles stratifiées.
Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les clôtures.

Tous les grillages des clôtures doivent être choisis parmi la palette de couleurs suivantes :



+ **Matériaux des pare-vue et garde-corps**

Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les pare-vues et garde-corps.

+ **Matériaux des terrasses**

Les terrasses peuvent être construites sous forme de structure en bois ou minérales.

D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Les murs de soutènements sont limités à 1,00 m de hauteur.

Une distance d'1,00 m est à respecter entre deux murs de soutènement parallèle.

D.10 Murs et clôtures

+ **Clôtures des avant-jardins**

Si une séparation entre les domaines privés et publics ou entre deux domaines privés est voulue, des haies sont obligatoires le long de la limite séparative entre les domaines privé et public et entre deux domaines privés. Elles devront avoir une hauteur maximale de 1,30 m le long du domaine public et de 2,00 m le long des limites séparatives.

Elles peuvent être combinées à une clôture si elle est placée derrière la haie avec un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite de propriété. Sauf pour les portillons d'accès, les clôtures seules ne sont pas permises.

Ces séparations sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine. Les haies sont d'espèce adapté au climat local, les résineux sont interdits.

+ **Murs et clôtures entre parcelles privées**

Les séparations entre deux parcelles peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages, de murets, de mur de soutènement ou d'une combinaison de ces éléments.

+ **Éléments pare-vue**

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale :

- à max. 3,00 m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50 m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser max. 2,20 m.

Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

D.11 Emplacements de stationnement

+ Emplacements de stationnements privés

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement privés pour véhicules motorisés à respecter est de :

- min. 2,00 emplacements par unité de logement pour les maisons unifamiliales ;
- min. 1,50 emplacements par unité de logement pour les constructions plurifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables uni- et bifamiliales ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables plurifamiliales d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;

Aucun emplacement n'est requis pour les logements abordables d'une surface habitable de max. 55 m².

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements privés pour vélos défini dans le PAG est d'application.

Les emplacements obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, excepté pour les lots 5 à 8 qui disposent à proximité immédiate d'un emplacement de stationnement privé sur un lot séparé.

Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être prévus dans un local réservé à cet effet, situé dans une des constructions du lot (construction principale, dépendance ou souterraine).

D.12 Superstructures et installations techniques

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 2,00m aux limites parcellaires.

Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.

Les installations techniques disposées en toiture, exceptées les souches de cheminées, doivent se trouver à une distance de min. 1,00m par rapport aux bords de la toiture, exceptés les panneaux solaires et photovoltaïques qui peuvent recouvrir la toiture complète.

A l'exception des souches de cheminée de ventilation et des antennes, tous les équipements et toutes les installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'immeuble ou être habillés de manière ajourée. Indépendamment de l'étage où se trouvent les installations techniques, cet étage doit être constitué d'un matériau présentant la même qualité architecturale que la façade à laquelle elles se rapportent.

Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait respectivement du dernier étage plein à toiture plate. Les cabanons d'ascenseurs doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades des étages pleins.

Les bouches d'aération sont interdites en façade principale. Elles ne doivent pas être visibles d'un lieu accessible au

public.

Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les capteurs solaires thermiques sur les toitures plates doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique d'une toiture avec une pente de quarante-cinq degrés (45°) par rapport aux plans de façades et ils ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,00 m.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent épouser la pente des toitures en pente.

Les installations techniques quelles qu'elles soient, sont interdites sur et contre les dépendances. Seuls les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les dépendances. Les antennes paraboliques et autres sont interdites sur la façade donnant sur la voie desservante, dans la mesure du possible. Leur teinte doit être celle de la façade afférente.

D.13 Logements abordables

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

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	<i>m</i> ²	SCB minimale réservée aux logements abordables	<i>m</i> ²	Nombre minimal de logements abordables	<i>u.</i>
1	4.599	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>
2	1.050		1.050		10	
3	400		0		0	
4	400		0		0	
5	225		225		1	
6	210		210		1	
7	210		210		1	
8	225		225		1	
9	455		0		0	
10	387		0		0	
11	455		0		0	
12	390		390		2	
13	360		0		0	
14	285		0		0	
15	285		0		0	
16	367		0		0	
17	367		0		0	
18	1.533		0		0	
Total	12.203	<i>m</i>²	2.310	<i>m</i>²	16	<i>u.</i>

D.14 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

L'aménagement de toitures de rétention/stockage (type « Optigrün Retentionsdach-Drossel » ou équivalent) est permise sur l'ensemble des toitures plates du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 1, 2 et 18.

Les trop-pleins et débits d'étranglement éventuels de bassins de stockage ou de rétention sur le domaine privé doivent être raccordés par gravité à l'infrastructure d'évacuation des eaux pluviales dans le domaine public.

Le raccord à la canalisation d'eaux usées est proscrit

E. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	1 ha 47 a 30 ca	
Terrain à bâtir net	1 ha 10 a 7,58 ca	
Terrain cédé au domaine public communal	37 a 22,42 ca	25,27 %

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal est fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

E.2 Aménagement des espaces verts publics

+ Plantations des espaces verts publics

La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres soit respecté.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Les espèces indigènes ou d'intérêts pour la biodiversité sont préconisées. Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

+ Surface de rétention

Il s'agit de surfaces maximales dont l'emprise peut être ajustée pour des raisons techniques ou paysagères. Ces surfaces peuvent être dédiés à des fonctions annexes de type aire de jeux, sports ou similaire.

Les bassins de rétention doivent être aménagés de façon écologique.

L'étanchéité artificielle et les revêtements en terre végétale riche en nutriments sont interdits.

Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces (max 30%) sont à privilégier.

+ Aires de jeux

Les aires de jeux doivent offrir des aménagements naturels, en accord avec le paysage environnant.

Les revêtements des aires de jeux doivent être perméables à l'eau pluviale excepté lorsque des contraintes techniques ne le permettent pas.

Les aires proposées doivent être adaptées à différentes tranches d'âge (3 à 18 ans).

E.3 Aménagement des voies de circulation

+ Surfaces de piétement et stationnement

La part minimale des surfaces non-scillées ou partiellement scillées pour les surfaces sujettes à piétement ou

stationnement (p.ex. caillebotis, espaces recouverts de gravier, ...) par rapport aux surfaces de circulation est égale à 20%. La surface de circulation désigne l'espace sur lequel les usagers de la route et les véhicules se déplacent. Il s'agit des rues, des trottoirs, des pistes cyclables et des places.

E.4 Emplacements de stationnements publics

Les places de stationnement sont à aménager sous forme de parking écologique et réalisées en substrats maigres (cailloux, graviers avec propriétés végétales) ayant une structure multicouche. L'utilisation de grouine de Meuse et de gravats des hauts-fourneaux est interdite.

Sont requis : 0,3 places de stationnement visiteurs par unité de logement.

E.5 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux se base sur le plan de levé topographique (N°22-52684V-SIE-1 indice D) réalisé en date du 30.03.2023 par le bureau d'études GEOLUX 3.14 S.A.

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

Une dérogation peut également être accordée dans le cadre de l'aménagement des rétentions d'eaux pluviales dans le domaine public pour faciliter leur intégration dans le paysage ou si des contraintes techniques l'exigent.

F. TERMINOLOGIE

1. Les définitions marquées du chiffre 1 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (certaines définitions ont été précisées).
2. Les définitions marquées du chiffre 2 sont reprises du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
3. Les définitions marquées du chiffre 3 sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites réalisé par le Ministère de l'Intérieur, version 2018.
4. Les définitions marquées du chiffre 4 sont reprises de la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (texte coordonné 2017).

Acrotère¹

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

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.

Avant-corps¹

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.

Balcon¹

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 construction¹

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-port¹

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

Changement du mode d'affectation³

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

Comble¹

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

Construction¹

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

Construction principale / non principale

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

Une construction principale ne peut répondre à la définition de « dépendance » dont les fonctions sont subordonnées

à celles de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.).

Dépendance¹

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

Domaine public³

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

Étage en retrait¹

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.

Faite/ Faîtage¹

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 corniche¹

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'acrotère¹

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.

Logement¹

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 intégré¹

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.

Lot¹

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

Lotissement⁴

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

Maison bifamiliale¹

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

Maison en bande¹

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

Maison jumelée¹

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

Maison plurifamiliale¹

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

Maison unifamiliale¹

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 terrain¹

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'étages¹

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

Nombre de niveaux¹

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol / hors-sol¹

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 plein¹

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.

Parcelle¹

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes³

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

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

Profondeur de construction¹

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.

Recul¹

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.

Saillie³

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

Surface construite brute²

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

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

Surface hors œuvre²

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

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

Surface aménageable / non aménageable²

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Terrain à bâtir net²

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.

Terrasse¹

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

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

Transformation d'une construction³

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

Travaux de remblai et de déblai³

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

Voie carrossable³

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

Voie desservante¹

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

Voie publique¹

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

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 œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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.