

PAP NQ - Place du Lavoir

PAP « Nouveau Quartier » situé dans la commune de Leudelage.

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

INITIATEUR	
<p>Commune de Leudelange 5, Place des Martyrs L-3361 Leudelange T 37 92 92 1 marc.schmit@leudelange.lu</p>	
DEVELOPPEMENT DU DOSSIER PAP	
<p>STDM Architectes urbanistes 39, Rue de Bonnevoie L-1260 Luxembourg. T 420 912 1 m stdm@stdm.lu</p>	
<p>En collaboration avec :</p>	
<p>Schroeder&Associés 13, Rue de l'Innovation L-1896 Kockelscheuer T 44 31 31 1 @schroeder.lu</p>	
<p>ERNST+PARTNER Landschaftsarchitekten 80, Mühlenstrasse 54296 Trier T 0651 910 420 bueroernst-partner.de</p>	
<p>HBH S.A. 16, Rue Robert Stumper L-2557 Gasperich Luxembourg T 40 49 90 1 hbh@hbh.lu</p>	

1	BASES JURIDIQUES.....	5
2	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	6
3	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ.....	7
3.1	Délimitation et contenance des lots.....	7
3.2	Mode d'utilisation du sol.....	7
3.3	Degré d'utilisation du sol.....	7
3.4	Prescriptions dimensionnelles.....	7
3.4.1	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	7
3.4.2	Reculs des constructions et distances à observer entre constructions.....	7
3.4.3	Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol.....	7
3.4.4	Hauteurs des constructions.....	7
3.4.5	Niveau de référence du lot.....	7
3.4.6	Toitures.....	8
3.5	Superstructures et infrastructures techniques.....	8
3.5.1	Superstructures.....	8
3.5.2	Équipements techniques fixes.....	8
3.5.3	Panneaux solaires.....	8
3.5.4	Rangements en toiture.....	8
3.6	Éléments en saillie.....	8
3.6.1	Balcons.....	8
3.6.2	Loggias.....	9
3.6.3	Coursives.....	9
3.7	Emplacements de stationnement.....	9
3.7.1	Emplacements de stationnement pour voitures.....	9
3.7.2	Emplacements de stationnement pour vélos.....	9
3.8	Surfaces destinées à recevoir des plantations.....	9
3.8.1	Arbres.....	9
3.9	Aménagement des espaces extérieurs privés.....	9
3.9.1	Espace extérieur pouvant être scellé de type "place/parvis".....	9
3.9.2	Espace vert privé.....	9
3.9.3	Espace extérieur pouvant être scellé.....	10
3.9.4	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement.....	10
3.10	Modelage topographique.....	10
3.11	Remblais ou déblais.....	10
3.12	Constructions à démolir.....	10
3.13	Logements abordables.....	10
3.14	Dispositions destinées au développement harmonieux du quartier.....	10
3.14.1	Façades.....	10
3.14.2	Matériaux des toitures.....	11
3.14.3	Matériaux des surfaces scellées.....	11
3.15	Concept énergétique.....	11
4	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	11
4.1	Délimitation et contenance du domaine public communal.....	11
4.2	Espaces publics.....	11
4.2.1	Place publique.....	11
4.2.2	Espace vert public et surfaces destinées à recevoir des plantations.....	12

4.3	Espace pouvant être dédié au stationnement.....	12
4.4	Éclairage public	12
4.5	Réseaux d’approvisionnement.....	12
4.6	Concept de gestion des eaux pluviales et usées	12
5	DISPOSITIONS SPÉCIALES	12
5.1	Mise en œuvre et exécution du présent PAP.....	12
6	TERMINOLOGIE	14

1 BASES JURIDIQUES

Le présent plan d'aménagement particulier CENTRE-10-PAP NQ « Place du Lavoir » à Leudelange 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 Leudelange votées par le Conseil communal en ses séances du 24 avril 2025 et du 4 juillet 2025 ;
- A la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

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.

2 DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 938/8209 section A de Leudelange ;
- 1101/8193 section A de Leudelange ;
- 1105/6406 section A de Leudelange ;
- 1105/6407 section A de Leudelange ;
- 1105/7457 section A de Leudelange ;
- 1108/5294 section A de Leudelange ;
- 1108/6244 section A de Leudelange ;
- 1108/7458 section A de Leudelange.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 55a 35ca se base sur le plan de contenance pour périmètre PAP réalisé en date du 12/05/2025 par un bureau d'études agréé.

3 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

3.1 Délimitation et contenance des lots

Le PAP comporte 1 lot dont la délimitation est reprise dans la partie graphique.

3.2 Mode d'utilisation du sol

Les modes d'utilisation du sol sont autorisables suivant le PAG de la Commune de Leudelange.

3.3 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des nombres de logements.

Les valeurs maximales et minimales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

3.4 Prescriptions dimensionnelles

3.4.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définie par lot.

Les constructions souterraines sont construites dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies en partie graphique.

Aucune construction de type dépendance n'est prévue par le PAP, seules des dépendances non closes de type abris vélos sont admis dans les espaces libres du lot.

3.4.2 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique.

3.4.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Les nombres maximaux de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués par lot dans la partie graphique.

3.4.4 Hauteurs des constructions

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique du PAP reprennent pour chaque lot, les hauteurs de corniche, faîte ou acrotère maximales présentes sur chaque lot.

La hauteur des constructions doit être telle que le rapport entre la hauteur des constructions et la distance entre les constructions permet un bon éclairage naturel des pièces intérieures ainsi que des espaces extérieurs environnants.

3.4.5 Niveau de référence du lot

Le niveau de référence du lot est à 314,80 m d'altitude qui correspond aux commerces et à l'accès au bâtiment, le niveau de référence du restaurant peut être plus bas.

Le niveau de référence du lot de construction définit la localisation du point de référence à prendre en compte pour la définition de la hauteur à l'acrotère suivant plan d'aménagement particulier.

3.4.6 Toitures

Les toitures sont exclusivement plates ou à légères pentes de 10% maximum. Elles doivent être végétalisées sur au moins deux tiers de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur entre 0,10 et 0,50 m. Elles peuvent être accessibles.

Des équipements de jardinage peuvent être aménagés avec des jardinières de maximum 1 mètre de hauteur à partir du niveau fini de la toiture.

3.5 Superstructures et infrastructures techniques

3.5.1 Superstructures

Les superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques ou des verrières sont permises sous conditions ;

- qu'elles soient inscrites à l'intérieur du gabarit maximal tel que défini dans la partie graphique ;
- que le traitement des matériaux qui la compose participe au concept d'ensemble de la construction au même titre que celui des autres éléments visibles du bâtiment.

3.5.2 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit maximal tel que défini par la partie graphique du PAP.

3.5.3 Panneaux solaires

Les panneaux solaires et les installations photovoltaïques sont obligatoires en toiture et doivent s'inscrire dans le gabarit maximal constructible délimité par la partie graphique. Ces installations ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,50 m du niveau fini de la toiture.

Lors de l'installation de panneaux solaires, il convient d'utiliser une solution qui permette une combinaison avec des toitures vertes.

3.5.4 Rangements en toiture

Des rangements pour les outils de jardinage peuvent être aménagés dans la bande de 1,5 mètre le long du noyau d'ascenseur et d'escalier qui comprend 5 niveaux sans toutefois dépasser la hauteur de l'acrotère.

3.6 Éléments en saillie

3.6.1 Balcons

Les balcons sont réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions principales. Aucun minima ou maxima en termes de surfaces n'est défini.

Des éléments saillants au-delà des fenêtres de construction peuvent être prévus avec un maximum de 0,20 mètre de saillie, notamment pour l'installation de garde-corps, couvre-murs, descentes d'eaux pluviales ou tout autre élément à vocation décorative ou fonctionnelle.

3.6.2 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.

3.6.3 Coursives

Les coursives et escaliers extérieurs sont admis à l'intérieur des fenêtres de construction prévue par la partie graphique du PAP.

3.7 Emplacements de stationnement

3.7.1 Emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies dans la partie graphique.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement défini dans le PAG est d'application.

3.7.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Les emplacements de stationnement pour vélos sont à prévoir soit à l'intérieur des constructions, soit sous auvent ou abri ouvert.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos définis dans le PAG est d'application.

3.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations

3.8.1 Arbres

Les arbres projetés sont indiqués dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans un rayon de 10 mètres dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre par lot soit respecté.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

Les espaces privés prévus le long de la voirie peuvent recevoir des arbres à tronc de 2 m maximum et des plantes couvre-sol ne dépassant pas une hauteur de 0,60 mètre.

3.9 Aménagement des espaces extérieurs privés

3.9.1 Espace extérieur pouvant être scellé de type "place/parvis"

L'espace privé accessible au public sur construction souterraine est à aménager en tant que :

- Chemin piéton/piste cyclable/ zone piétonne/espace extérieur pouvant être scellé.

Son aménagement sera précisé lors de la mise en œuvre et l'exécution du présent PAP.

3.9.2 Espace vert privé

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. En tant qu'espaces tampons entre volumes hors sol, ils sont destinés à la culture jardinière, à la détente et aux cheminements privés. Ces cheminements privés sont autorisés sous condition d'emploi de matériaux réversibles (sablé, gravillon, pavé sur lit de sable, platelage non maçonné).

Les espaces verts privés peuvent être dotés de terrasses non scellées.

3.9.3 Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique. Ils sont destinés à la réalisation des accès carrossables et piétonniers, des pistes cyclables, des zones piétonnes ainsi qu'à l'intégration d'équipements techniques.

3.9.4 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement

Le parking souterrain doit avoir un accès facile et permanent sur la voie publique, en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

La zone d'accès au parking souterrain est indiquée dans la partie graphique, la rampe d'accès sera partiellement pourvue d'une couverture avec toiture verte.

3.10 Modelage topographique

Les principes de modelage du terrain ainsi que les niveaux du terrain projetés sont indiqués dans la partie graphique. Ils peuvent être adaptés avec une marge de tolérance de 1 mètre au maximum.

Le modelage topographique du domaine public et du domaine privé peut se faire sous forme de talus ou de constructions de soutènement.

3.11 Remblais ou déblais

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements définis dans la partie graphique, les mouvements de terre ne sont autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

Les déblais doivent être principalement et prioritairement réutilisés sur le site du projet d'aménagement particulier.

3.12 Constructions à démolir

Toutes les constructions existantes sur les fonds du présent plan d'aménagement particulier (PAP) avant la viabilisation sont à démolir.

3.13 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 concerné 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.

SCB destinée exclusivement aux logements	5.750 m ²
SCB minimale réservée aux logements abordables	863 m ²
Nombre minimal de logements abordables	9

3.14 Dispositions destinées au développement harmonieux du quartier

3.14.1 Façades

Les Façades peuvent être végétalisées.

L'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant sont interdits.

3.14.2 Matériaux des toitures

Les toitures plates sont à aménager sous forme d'une toiture végétalisée sur au moins deux tiers de leurs surfaces et/ou d'une toiture-terrasse revêtue d'un dallage minéral, de planches en bois ou des gravats.

3.14.3 Matériaux des surfaces scellées

L'emprise maximale de la surface scellée est indiquée dans le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique du PAP. Cette surface peut être répartie de manière libre dans les limites du lot.

3.15 Concept énergétique

L'approvisionnement énergétique doit être garanti avec focus sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Maîtrise de la demande énergétique : L'architecture doit intégrer des stratégies passives de conception, l'optimisation de l'intégration du photovoltaïque, l'architecture bioclimatique, l'anticipation de l'intégration des équipements techniques nécessaires à la production énergétique et des protections solaires.

Le recours aux pompes à chaleur et à la géothermie : en date de rédaction du concept, les pompes à chaleur constituent le choix technique à favoriser, tel que des pompes à chaleur hybrides capables de prélever de l'énergie sur l'air, mais également via des capteurs géothermiques. La production énergétique est amenée à évoluer en fonction des nouvelles technologies écologiquement performantes au fur et à mesure de leur disponibilité.

4 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Terrain à bâtir brut :	55a 35ca	
Terrain à bâtir net :	45a 72ca	soit 82,62 %
Terrain cédé au domaine public communal :	9a 62ca	soit 17,38. %

La délimitation des terrains destinés à être cédés au domaine public communal est reprise dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine est renseigné dans la même partie graphique et sera précisé dans le cadre du projet d'exécution.

4.2 Espaces publics

Les espaces publics à céder sont représentés sur la partie graphique du PAP.

4.2.1 Place publique

La place publique définie comme chemin piéton/pistes cyclables/zone piétonne superposée par une hachure espace extérieur pouvant être scellé, tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à aménager en tant que :

- zone chemin piéton/pistes cyclables/zone piétonne
- en espace extérieur pouvant être de type « place/parvis »

La partie graphique réserve une certaine flexibilité quant à son aménagement. Son aménagement sera précisé lors de la mise en œuvre et l'exécution du présent PAP.

4.2.2 Espace vert public et surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces verts publics sont indiqués dans la partie graphique.

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont autorisées, telles que les aménagements d'agrément, les infrastructures nécessaires à la canalisation, l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales.

L'aménagement de chemins piétonniers et d'aires de jeux est autorisé. Les chemins piétonniers doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les espaces publics prévus le long de la voirie peuvent recevoir des arbres à tronc de 2 mètres minimum et des plantes couvre-sol ne dépassant pas une hauteur de 0,60 mètre.

Les emplacements des arbres prévus dans la partie graphique peuvent varier dans un rayon de 10 mètres maximum si la mise en œuvre technique des infrastructures environnantes l'exige.

4.3 Espace pouvant être dédié au stationnement.

Le présent PAP prévoit la création de 6 emplacements de stationnement pour voitures dans le domaine public.

La localisation exacte respectivement le nombre exact des emplacements de stationnement pour voitures dans le domaine public sera précisée lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

4.4 Éclairage public

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse, la consommation énergétique et les pertes par diffusion.

4.5 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sera fixé dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

4.6 Concept de gestion des eaux pluviales et usées

L'aménagement des installations d'évacuation séparée des eaux pluviales et usées est sommairement indiqué dans la partie graphique.

L'aménagement détaillé de toutes ces installations sera fixé dans le cadre du projet d'exécution, et ceci conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

5 DISPOSITIONS SPÉCIALES

5.1 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel,

technique, écologique, topographique, et foncier ou relevé d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

6 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 1 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 fenêtrées.

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'affectation ³

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

Comble ¹

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

Construction ¹

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

Construction principale / non principale

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

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

Dépendance ¹

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

Domaine public ³

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

Étage en retrait ¹

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

Faite/ Faîtage ¹

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

Hauteur à la corniche ¹

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

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'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 foyers :

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.