

# PAP NQ CENTRE 11 a et b « Bommert »

PARTIE ECRITE



Administration Communale de Leudelange

11 juillet 2025

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

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ Architektur + management Sàrl		
Maître d'ouvrage : Lionstone Leudelage Sàrl		
Avis de la Cellule d'Évaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre des Affaires intérieures :		

## MAÎTRE D'OUVRAGE

**Lionstone Leudelange Sàrl**  
101, route de Diekirch  
L - 7220 Helmsange  
T +352 26 33 03 30  
M team@lionstone.lu



## REALISATION DU DOSSIER PAP

**WW+ Sàrl**  
53, Rue de l'Usine  
L - 4340 Esch-sur-Alzette  
T +352 26 17 76  
M info@wwplus.eu



En collaboration avec :

**Schroeder et Associés S.A.**  
Ingénieurs-Conseils  
13, rue de l'Innovation  
L-1896 Kockelscheuer  
T +352 44 31 31 - 1  
M contact@schroeder.lu



**Ernst & Partner**  
Mühlenstraße 80  
54296 Trier, Allemagne  
T +49 651 910420  
M info@bueroernst-partner.de



## SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>BASES JURIDIQUES</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES</b>	<b>6</b>
<b>C.</b>	<b>PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS</b>	<b>7</b>
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	7
<b>D.</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>8</b>
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	8
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles	11
	D.3 Hauteurs des constructions	12
	D.4 Type de construction	13
	D.5 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	14
	D.6 Formes, pentes et orientations des toitures	15
	D.7 Avant-corps, saillies, balcons, loggias	16
	D.8 Composition des façades (matérialité, couleurs)	17
	D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	20
	D.10 Murs et clôtures	21
	D.11 Emplacements de stationnement	22
	D.12 Superstructures et installations techniques	23
	D.13 Gabarit d'une construction existante à préserver	23
	D.14 Logements abordables	24
	D.15 Servitudes	24
	D.16 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	24
<b>E.</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>25</b>
	E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal	25
	E.2 Aménagement des espaces verts publics	25
	E.3 Aménagement des voies de circulation	26
	E.4 Emplacements de stationnements publics	27
	E.5 Modelage du terrain	27
<b>F.</b>	<b>TERMINOLOGIE</b>	<b>28</b>

## A. BASES JURIDIQUES

Le présent plan d'aménagement particulier PAP NQ CENTRE 11 a et b « Bommert » 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 et du 14 juillet 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 Leudelange, section A de Leudelange.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 6ha 51a 92ca se base sur le plan de surface (N°13420-CADA-13(a)) réalisé en date du 28/05/2025 par un bureau d'études agréé.

## **C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS**

### **C.1 Définition de la mixité des fonctions**

Une mixité de fonctions est admise pour les lots : 1.a, 37 et 65.

Dans le lot 1, bâti 1.a, 379,25m<sup>2</sup> de surface construite brute est à dédier à d'autres fonctions.

Dans le lot 37., un minimum de 462 m<sup>2</sup> et un maximum de 990m<sup>2</sup> de surface construite brute est à dédier à d'autres fonctions.

Dans le lot 65, bâtis 65.b et 65.c, un minimum de 430,50 m<sup>2</sup> et un maximum de 461,25m<sup>2</sup> de surface construite brute est à dédier à d'autres fonctions.

Dans les constructions pouvant abriter une mixité d'activités professionnelles et de logement, les activités professionnelles sont uniquement admises sur les 2 premiers niveaux. Elles doivent être séparées des usages de logement par les espaces de circulation.

Pour le lot 1.a, y sont admis des habitations, des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), ainsi que des équipements de service public.

Pour les lots 37 et 65.b.c. y sont admis des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour les bâtis 65.b et 65.c, sont également admis les crèches d'une surface construite brute respective de max. 300m<sup>2</sup>.

Y sont interdits, de manière générale, les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

## 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

Ces surfaces sont dédiées à l'implantation de cours, d'accès carrossables vers des garages/carports ou vers des constructions souterraines.

L'intégralité de la surface définie en partie graphique peut y être scellée (100%).

#### + Espace extérieur pouvant être scellé de type « place / parvis »

Ces surfaces sont dédiées à l'aménagement de places ou de parvis.

On entend par « place » un espace ouvert d'usage public. Sont concernés les lots 37, 38 et 65.

On entend par « parvis » un espace ouvert collectif réservé aux usagers du lot concerné. Seul est concerné le lot 63.

Dans les aménagements de ces surfaces :

- Le revêtement doit être identique à celui de l'espace public attenant ;
- La délimitation du lot ne doit pas être perceptible ;
- Le nombre minimal d'arbres indiqué en partie graphique est à respecter, leur emplacement sur la place ou sur le parvis est flexible. Seuls sont admis les arbres à haute tige ;
- Les fosses de plantation d'arbres doivent être réalisées sans grille d'arbre et avec une fosse ouverte de minimum 9,00m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures ne sont pas autorisées. Les murets et haies nécessaires à l'aménagement de la place ou du parvis sont limités à 0,80m de hauteur.

Y sont admis :

- Les constructions dédiées à une circulation verticale qui permet l'accès piéton vers la construction souterraine ;
- Les chemins piétons, terrasses, espaces verts et plantations, accès carrossables vers des constructions souterraines, mobiliers urbains (de type fontaines, bancs, dispositifs d'ombrage, bornes à vélos, luminaires ou mobilier similaire).

Y sont admis, uniquement sur une partie des « places » des lots 37 et 65 :

- Les espaces extérieurs (terrasses, surfaces d'étalage ou similaire) nécessaires au fonctionnement des activités professionnelles implantées en rez-de-chaussée.
- Pour le lot 65 uniquement : un dépose-minute en cas de construction d'une crèche.

#### + 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 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 ;

L'accès carrossable vers le garage/carport est à implanter à l'endroit défini en partie graphique.

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

Pour chaque lot, y sont admis :

- 2 accès carrossables de 3,00m de large, qui doivent être perméables (dalles alvéolées, pavés drainants ou similaire).

Un troisième accès carrossable vers le garage/carport est à implanter à l'endroit défini en partie graphique.

L'un des accès carrossables peut être dédié à un emplacement de stationnement.

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

Seuls sont concernés les lots 11 à 14 et 29 à 35.

Pour chaque lot, y sont admis :

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

Pour les maisons plurifamiliales ne disposant pas sur leur lot d'une dépendance de type « accès vers construction souterraine » :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun.

Pour chaque lot, y sont admis :

1 accès carrossable de 7,00m de large maximum pour « l'accès vers la construction souterraine » à implanter à l'endroit indiqué en partie graphique.

Pour les maisons bifamiliales et plurifamiliales disposant sur leur lot d'une dépendance de type « accès vers construction souterraine » :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun ;

L'accès carrossable vers la construction souterraine est à implanter à l'endroit défini en partie graphique.

### **+ 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.

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 du jardin.

Pour les maisons bifamiliales du lot 38 ou 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 délimiter sur une partie ou la totalité de l'espace libre, des espaces extérieurs nécessaires au fonctionnement des activités professionnelles implantées en rez-de-chaussée ;
- peuvent accueillir des chemins piétons, terrasses, constructions légères fixes, murs, clôtures ;
- peuvent accueillir une ou plusieurs aires de jeux dont la surface n'est pas limitée ;
- peuvent accueillir des constructions dédiées aux circulations verticales permettant l'accessibilité au parking souterrain ;
- doivent permettre l'accessibilité des services de secours aux constructions.

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 du jardin.

#### **+ Surfaces scellées sur construction souterraine**

Pour les lots 1, 2, 36, 37, 38, 45, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68 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 scellement du 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, excepté pour la construction 36.c. 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.

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m<sup>2</sup>, 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. 1,90m aux limites parcellaires, excepté dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;
- une emprise au sol cumulée de max. 24,00m<sup>2</sup> ;
- 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.

### + 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.

Leur nombre est limité (excepté pour le lot 38) :

- à 2 par lot dédié aux logements de type plurifamilial ;
- à 1 par lot dédié aux logements de type unifamilial ou bifamilial.

Elles doivent, uniquement pour les lots 1, 2, 11 à 14, 29 à 35, 36, 37, 39 à 41, 43, 45, 47, 48, 54, 56, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74, 75 :

- être érigées à l'arrière des constructions principales ;
- accuser un recul aux limites parcellaires séparatives de min. 2,00m, sauf si la demande d'autorisation de construire pour l'abri de jardin situé sur la parcelle adjacente est faite en parallèle, alors elles peuvent être implantées sur la limite latérale mitoyenne et/ou postérieure, le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires ;
- accuser une distance de min. 3,00m par rapport à la construction principale ;
- ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de max. 25,00m<sup>2</sup> pour les logements collectifs et
- ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de max. 10,00m<sup>2</sup> pour les maisons unifamiliales et bifamiliales.

Pour le lot 38 uniquement, sont admis à l'intérieur de l'espace vert privé, dans le recul postérieur des constructions :

- 2 dépendances d'une emprise au sol cumulée de max. 25,00m<sup>2</sup> pour les logements de type plurifamilial ;
- 7 dépendances (1 par maison bifamiliale) d'une emprise au sol de max. 4,50 m<sup>2</sup> soit 3,00m sur 1,50m. Ces dépendances doivent être accolés à la construction principale.

Également pour le lot 38, elles doivent accuser un recul aux limites parcellaires séparatives de min. 2,00m, sauf si la demande d'autorisation de construire pour l'abri de jardin située sur la parcelle adjacente est faite en parallèle, dans ce cas elles peuvent être implantées sur la limite latérale mitoyenne et/ou postérieure ; le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires.

Pour les autres lots, elles sont uniquement admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou pour dépendances.

Excepté pour les abris de jardins prévus à l'intérieur de dépendances de type « garage/carport », les dépendances de type « abris de jardin » ou similaire 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 doivent s'intégrer harmonieusement avec les aménagements extérieurs et les constructions avoisinantes.

### + Dépendances de type « cache-poubelles »

Pour les maisons unifamiliales et bifamiliales :

Des dépendances permettant le stockage de poubelles et/ou de vélos sont autorisées dans les « espaces pouvant être scellés de type avant-jardins ».

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 soit 3,75m<sup>2</sup>.

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

#### + Dépendances de type « accès pour constructions souterraines »

Seuls sont concernés les logements de type bifamilial ou plurifamilial (lots 36, 37, 38 et 66).

Ces dépendances doivent être réalisées soit :

- en construction légère de type pergolas végétalisées ou non ;
- en construction fermée permettant d'accueillir une toiture végétalisée ;
- en construction fermée permettant d'accueillir des terrasses.

Pour le lot 36, un accès carrossable (un sens de circulation uniquement) vers la dépendance de type « accès vers construction souterraine » est à garantir via un porche à prévoir dans la construction 36.c. Un second accès carrossable (un sens de circulation uniquement, excepté pour les véhicules de type secours) est à prévoir au niveau du chemin couvert par une servitude de passage public raccordé à la Rue de Cessange. Le choix du sens de circulation est laissé libre.

Pour les logements collectifs ne disposant pas de dépendance de type « accès pour constructions souterraines » (lots 1, 2, 45, 62, 63 et 64, 65)

Les accès vers les constructions souterraines sont à installer aux endroits indiqués dans la partie graphique. Ils ne pourront être déplacés que si des conditions techniques l'exigent.

Pour le lot 1, « l'accès pour construction souterraine » est à prévoir depuis la nouvelle voie créée, au niveau des bâtis 1.b ou 1.c. En cas d'implantation d'un parking groupé pour les lots 1 et 2, « l'accès pour construction souterraine » commun aux deux lots est à prévoir depuis la nouvelle voie créée et ne pourra pas se faire par la rue du Lavoir.

### D.3 Hauteurs des constructions

#### + Niveau de référence

Niveau de référence 1 :

Un niveau de référence est utilisé pour la définition des hauteurs à l'acrotère, à la corniche et au faîtage de chaque construction destinée au séjour prolongé du lot 36.

Pour les constructions n'ayant pas de niveau de référence, la définition des hauteurs à l'acrotère, à la corniche et au faîtage de chaque construction est définie en fonction des définitions jointes au point « F. Terminologie ».

#### + Hauteur par bloc bâti

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.

Pour les lots comprenant différents « blocs bâtis », les hauteurs de corniche, faîte ou acrotère par bloc bâti sont précisées dans le tableau ci-après :

Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs à la corniche ou à l'acrotère définis par bloc bâti

N° Lot	N° bâti	Niv. Réf.	Hauteur max. à la corniche : Hc (m)	Hauteur max. au faîtage : Hf (m)	Hauteur max. à l'acrotère du dernier niv. Plein : Ha1 (m)	Hauteur max. à l'acrotère de l'étage en retrait : Ha2 (m)
1	1.a	-	12,00	16,00		
	1.b		-	-	11,00	-
	1.c		-	-	11,00	-
2	2.a	-	10,50	14,00	-	-
	2.b		-	-	11,00	-
	2.c		-	-	14,00	-
36	36.a	1	-	-	11,00	14,00
	36.b		-	-	11,00	14,00
	36.c		-	-	Hauteur existante au comble/faîtage	
37	37.a	-	-	-	12,00	15,50
	37.b		-	-	12,00	15,50
	37.c		-	-	15,50	18,50
	37.d		-	-	15,50	18,50
38	38.a	-	-	-	7,50	10,50
	38.b		-	-	7,50	10,50
	38.c		-	-	7,50	10,50
	38.d		-	-	14,00	-
	38.e		-	-	14,00	17,00
	38.f		-	-	14,00	17,00
	38.g		-	-	7,50	10,50
	38.h		-	-	7,50	10,50
	38.i		-	-	7,50	10,50
	38.j		-	-	7,50	10,50

N° Lot	N° bâti	Niv. Réf.	Hauteur max. à l'acrotère du dernier niv. Plein : Ha1 (m)	Hauteur max. à l'acrotère de l'étage en retrait : Ha2 (m)
45	45.a	-	14,00	-
	45.b		14,00	-
62	62.a	-	14,00	-
	62.b		14,00	-
63	63.a	-	14,00	17,00
	63.b		14,00	17,00
	63.c		14,00	-
64	64.a	-	14,00	-
	64.b		14,00	-
65	65.a	-	11,00	14,00
	65.b		15,50	-
	65.c		15,50	18,50

#### + Hauteur des dépendances

Toutes les dépendances doivent respecter une hauteur hors-tout de max. 3,50m, excepté les dépendances de type « caches-poubelles » qui doivent respecter une hauteur hors-tout de max. 1,40m.

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé à l'emplacement de la dépendance, au milieu de chaque face.

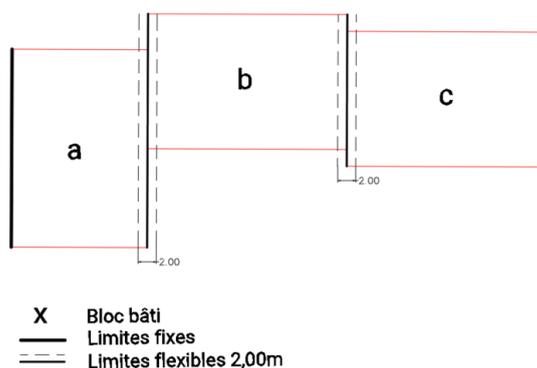
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui correspond à la moyenne des niveaux du terrain aménagé aux extrémités de la future dépendance.

## D.4 Type de construction

#### + Construction particulière

Une construction particulière (1-cp) est composée de plusieurs « blocs bâtis ». On entend par « bloc bâti » différentes constructions destinées au séjour prolongé situées sur un même lot. La limite constructible entre 2 « blocs bâtis » est flexible de max. 2,00m (1,00m de part et d'autre de la limite concernée) permettant selon les besoins d'augmenter la largeur bloc bâti et de réduire le bloc bâti voisin. Les autres limites des blocs bâtis sont fixes.

Schéma d'explication de la flexibilité des limites constructibles entre 2 « blocs bâtis » :



## D.5 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

### + Nombre de niveaux par bloc bâti

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique du PAP reprennent pour chaque lot, le nombre maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.

Pour les lots comprenant différents « blocs bâtis », le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol de chaque « bloc bâti » est précisé dans le tableau ci-après :

Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. défini par bloc bâti

N° Lot	N° bâti	Nombre de niveaux max.
1	1.a	II+1R+2S
	1.b	III+2S
	1.c	III+2S
2	2.a	II+1R+2S
	2.b	III+2S
	2.c	IV+2S
36	36.a	III+1R+2S
	36.b	III+1R+2S
	36.c	II+1C+2S (existant)
37	37.a	III+1R+2S
	37.b	III+1R+2S
	37.c	IV+1R+2S
	37.d	IV+1R+2S
38	38.a	II+1R+2S
	38.b	II+1R+2S
	38.c	II+1R+2S
	38.d	IV+2S
	38.e	IV+1R+2S
	38.f	IV+1R+2S
	38.g	II+1R+2S
	38.h	II+1R+2S
	38.i	II+1R+2S
	38.j	II+1R+2S

N° Lot	N° bâti	Nombre de niveaux max.
45	45.a	IV+2S
	45.b	IV+2S
62	62.a	IV+2S
	62.b	IV+2S
63	63.a	IV+1R+2S
	63.b	IV+1R+2S
	63.c	IV+2S
64	64.a	IV+2S
	64.b	IV+2S
65	65.a	III+1R+2S
	65.b	IV+2S
	65.c	IV+1R+2S

#### + Etage en retrait ou sous combles

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

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

#### + Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer dans un intervalle entre le niveau de la voie desservante et 0,50m au-dessus de celui-ci, sauf exceptions prévues sous le point D.9 de la présente partie écrite. Il est mesuré dans l'axe de la voie desservante au milieu de la façade de la construction, du bâti dans le cas de constructions particulières, ou des façades de deux constructions jumelées.

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.

#### + 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.

Une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du niveau du terrain aménagé est accordée pour le lot 37 et 63 pour l'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines uniquement au niveau de la limite longeant la surface de rétention et pour le lot 2 pour l'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines longeant le chemin piéton public.

Une construction souterraine peut être commune à plusieurs lots pour les lots 1 et 2 et les lots 66, 67 et 68.

Le niveau « 1S » des blocs bâtis 1.a et 2.a doit être dédié à des surfaces aménageables au niveau de la façade avec la rue du Lavoir.

## D.6 Formes, pentes et orientations des toitures

#### + Toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Seules sont autorisées : les toitures plates ou toiture inclinée de max. 15°. Le décrochement entre deux versants de toiture inclinée est interdit.

Les toitures à deux pans sont obligatoires sur les constructions destinées au séjour prolongé des lots 46 à 53 et 55 à 61. Leur pente doit être comprise entre 40° et 55°.

Elles doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

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 toitures 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 plan de la dalle de toiture et être du même type.

#### + 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 constructions destinées au séjour prolongé.

Les toitures végétalisées sont admises en toiture des dépendances.

Les toitures terrasses sont interdites sur les dépendances et sur les toitures plates des derniers niveaux bâtis.

L'aménagement de toiture terrasse est admis :

- dans le prolongement d'un étage ;
- en toiture des dépendances de type « accès pour construction souterraine », excepté dans le lot 66 ;
- dans les reculs des étages en retrait.

Sont interdits :

- le verre miroir ;
- le PVC et
- les matériaux brillants et réfléchissants telles que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées.

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. 1,90m par rapport aux pignons et
- min. 1,00m 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'usage de 2 à 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 persiennes. Les caissons de stores apparents en saillie sont proscrits. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.
- une composition verticale des façades.

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 dominante différente.

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

6 couleurs dominantes sont admises pour le quartier.

Chaque ligne de ce tableau représente une couleur dominante dont plusieurs nuances sont possibles.

Seules les couleurs référencées dans cette liste sont autorisées pour le traitement des façades et des corniches. De légères variations sont tolérées dans le respect de la couleur dominante.

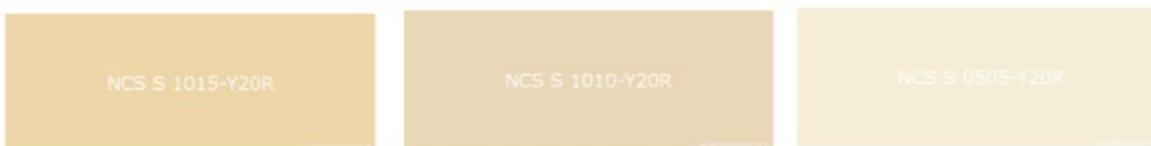
## Rouge



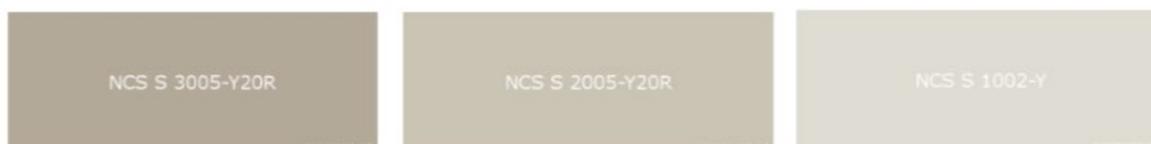
## Brun



## Ocre



## Gris chaud



## Gris froid



## Orange



Au minimum 3 de ces couleurs sont à prévoir par bande de constructions de type « maisons en bande ». 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.

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 ;
- pour les constructions dédiées au logement, les matériaux brillants et réfléchissants.

#### Matérialité / couleurs des façades des lots 1.a et 65

Les constructions du lot 1.a. doivent être prévues en briques d'une couleur dominante « brun clair », dans une nuance proche de la teinte NCS S 1005-Y50R. Une composition verticale des façades est imposée. Les balcons et avant-corps sont interdits, seules les loggias sont admises. Les jeux de volumes sont interdits au profit d'un volume clair, compacte.

Les constructions du lot 65 doivent être prévues en briques d'une couleur dominante « brun clair », une nuance proche de la teinte NCS S 1005-Y50R. Une composition verticale des façades est imposée. Les balcons et avant-corps sont interdits, seules les loggias sont admises. Les jeux de volumes sont interdits au profit d'un volume clair, compacte.

#### **+ Végétalisation des constructions**

Les végétaux sont autorisés en façades et en toiture.

Les serres de jardinage sont admises sur les toitures terrasses dans le respect des normes constructibles, de la cohérence architecturale de la construction et de la surface brute maximale attribuée au lot. Elles sont limitées à 2,20m de hauteur hors-tout vis-à-vis du plan de toiture et sont limitées à 5,00m<sup>2</sup> par unité de logement. Elles doivent être de couleur grise ou de la couleur dominante de la façade. Elles peuvent être couvertes de toitures plates ou de toiture à un ou deux versants (pentes de 0 à 15°). Elles peuvent être implantées à 60,00cm de la limite avec une terrasse voisine, ou en limite. Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites séparatives.

#### **+ Matérialité des dépendances**

Les dépendances de tous types doivent respecter le nuancier.

Elles peuvent être conçues soit dans la teinte de la construction destinée au séjour prolongé attenante soit dans une teinte différente.

Les dépendances de type « abris de jardins » ou « abris à vélos » sont obligatoirement construits en bois et/ou en matériaux métalliques non réfléchissants. Ils doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

Les dépendances de type « cache-poubelles » sont obligatoirement construits en matériaux métalliques non réfléchissants. Ils 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 sont 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.

#### + Matériaux des terrasses

Les terrasses peuvent être en bois ou minérales.

### D.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux se basent sur le levé « N°13420-CADA-01 » réalisé en date du 14.07.2020 par un bureau d'études agréé.

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 1,00m de hauteur.

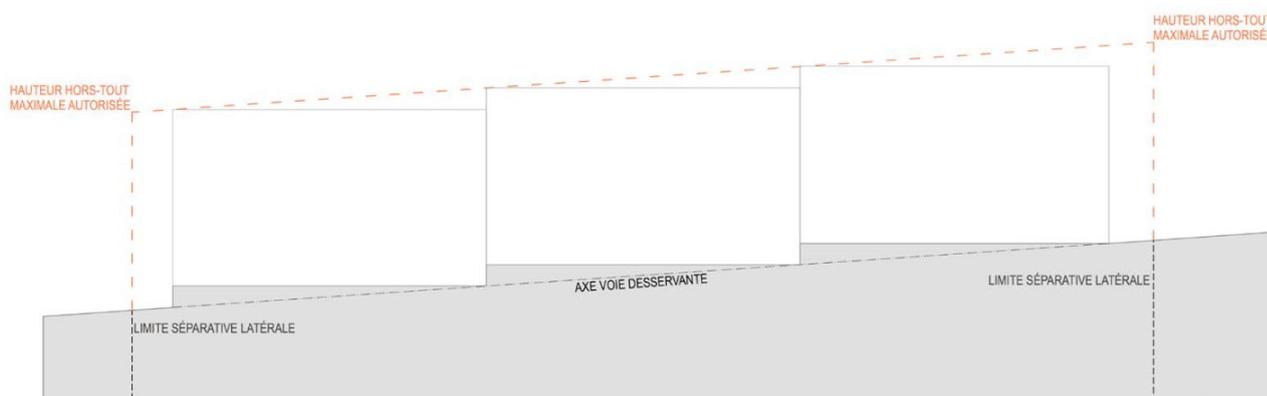
Une distance d'1m00 est à respecter entre deux murs de soutènement parallèles.

Cas particuliers :

#### Constructions 1.a et 2.a en pente ascendante, le long de voies desservantes obliques

Le premier niveau (I) peut être ouvert, enterré ou semi-enterré en façade postérieure. Une flexibilité est ainsi possible vis-à-vis des courbes de niveaux représentées en partie graphique du PAP. Un raccord harmonieux est à garantir vis-à-vis des terrains voisins mitoyens.

Sans préjudice de l'article « Terminologie » de la présente partie écrite, la hauteur maximale de ces constructions, est limitée par une droite construite à la hauteur maximale autorisée à la limite parcellaire séparative de chaque côté du terrain et en parallèle à la pente de l'axe de la voie desservante. La hauteur du niveau du rez-de-chaussée n'est pas limitée.

Gabarit maximal le long de voies desservantes obliquesLot 38 le long de voies desservantes obliques

La hauteur des constructions 38.d et 38.f est à mesurer conformément au schéma ci-avant. Pour ces constructions, la hauteur du niveau du rez-de-chaussée n'est pas limitée.

Pour les constructions 38.a, b, c, e, g, h, i, j le niveau du rez-de-chaussée est mesuré conformément à l'article « D.5 Rez-de-chaussée » de la partie écrite.

Le premier niveau (I) des constructions 38.d, e, f peut être ouvert ou semi-enterré par rapport à la façade postérieure.

Le modelage du terrain à l'intérieur de l'îlot peut être librement défini, un raccord harmonieux est à assurer vis-à-vis du domaine public.

Lots 37, 63, 64 en pente descendante

Le niveau de rez-de-chaussée des fonctions autres que le logement doit être situé au même niveau que l'espace extérieur adjacent de type « place/parvis », mesuré en limite de la surface constructible.

Le niveau de rez-de-chaussée des logements éventuellement présents au rez-de-chaussée pourra dépasser de 1,50m le niveau de l'espace extérieur pouvant être scellé de type « place/parvis » adjacent, mesuré en limite de la surface constructible.

Au niveau de la limite de propriété avec la piste cyclable et la Drosbech, la différence de niveaux entre le niveau du terrain privé projeté et celui de la piste cyclable doit se faire via la mise en place d'un talus végétalisé de max. 45° ou de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00m séparés d'une distance d'1m00. Y 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.

Lot 36 en pente descendante

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser le niveau de référence.

Au niveau des raccords avec les terrains mitoyens, les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00m doivent être séparés d'une distance d'1m00.

**D.10 Murs et clôtures****+ Murs et clôtures des avant-jardins**

Si une séparation entre les domaines privés et publics ou entre deux domaines privés est voulue, des haies sont à planter le long de la limite séparative entre les domaines privé et public et entre deux domaines privés. Elles doivent 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 entretenues par le propriétaire de ce domaine. Les haies sont d'espèce adaptée 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. 3,00m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50m 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. 2,20m.

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 constructions de type « unifamilial et bifamilial » ;
- min. 1,25 emplacements par unité de logement pour les constructions de type « plurifamilial » ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables des constructions de type « uni- et bifamilial » ;
- min. 1,00 emplacement par unité de logement pour les logements abordables des constructions de type « plurifamilial » d'une surface habitable supérieure à 55 m<sup>2</sup>.

Aucun emplacement n'est requis pour les logements abordables d'une surface habitable de max. 55 m<sup>2</sup>.

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 11 à 14 et 29 à 35 qui disposent à proximité immédiate d'un carport et d'un emplacement de stationnement sur deux lots séparés du lot de la construction destinée au séjour prolongé.

Pour les logements de type « bifamilial » et « plurifamilial » disposant d'une construction souterraine, les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés en dehors des constructions souterraines.

Pour le lot 37 uniquement, pour les usages autres que le logement, les emplacements de stationnement sont admissibles à l'air libre, le long de la voirie et perpendiculaire à l'alignement de voirie, à l'intérieur de l'espace pouvant être scellé de type « parvis ».

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).

Les emplacements en enfilade sont autorisés uniquement pour les maisons uni- et bifamiliales.

## 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.

Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade. Les capteurs solaires 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 panneaux solaires et 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 Gabarit d'une construction existante à préserver

En cas de transformation ou de réhabilitation, le gabarit de la « construction existante à préserver » 36.c doit être respecté et maintenu. En cas de démolition complète de la construction concernée, le « gabarit de la construction existante à préserver » doit être restitué par la construction nouvelle y compris la forme de la toiture dans le respect des reculs existants.

Avant tout travaux concernant un gabarit à préserver, un état des lieux doit être dressé par un homme de l'art.

Les saillies, les décrochements et les retraits par rapport au « gabarit d'une construction existante à préserver », sont interdits dans la mesure où ils ne sont pas conformes à la situation antérieure transmise.

Seul un porche permettant l'accès carrossable vers la dépendance à l'arrière de la construction est admis à l'intérieur de la construction.

La construction d'annexes et d'extensions accolées peut être autorisée, à condition qu'elles restent perceptibles comme ajouts ultérieurs et adoptent un langage architectural contemporain.

Une surélévation de la hauteur à la corniche existante de max. 1,00m est autorisée pour permettre la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante à leur aménagement ou pour des raisons techniques.

## D.14 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.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
38	8360,79	m <sup>2</sup>	8360,79	m <sup>2</sup>	63	u.
<b>Total (tous lots)</b>	<b>53402,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>8360,79</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>63</b>	<b>u.</b>

Tous les lots non cités ne disposent pas de logement abordable.

## D.15 Servitudes

### + Servitude de passage public

La servitude de passage public des lots 37, 38 et 65 permet l'accès piéton et cycliste public aux espaces extérieurs pouvant être scellés de type « place ». L'aménagement de cette zone doit être conçu de manière à faciliter l'accès aux constructions par les véhicules de secours.

La servitude de passage public du lot 36 permet :

- l'accès piéton ou cycliste public au chemin piéton raccordé à la rue de Cessange ;
- l'accès carrossable ponctuel aux constructions 36.a, 36.b, 36.c et au « PAP NQ Place du Lavoir » par les véhicules de type secours, collecte des ordures, déménagement ou similaire ;
- l'accès carrossable aux véhicules motorisés à la dépendance de type « accès pour constructions souterraines », sur la portion nord du chemin uniquement.

## D.16 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

L'aménagement de toitures de rétention/stockage (type « Optigrün Retentionsdach-Drossel » ou équivalent) est permis sur l'ensemble des constructions du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 36.a et 36.b., 65.a, 65.b et 65.c. 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.

Les constructions du lot 65 étant concernées par un risque de crue subite, des mesures sont à prendre en compte lors du projet d'exécution (par ex : surélévation des rez-de-chaussée et des accès aux constructions souterraines ou mesures similaires).

## E. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### E.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	6 ha 51 a 92 ca	
Terrain à bâtir net	4 ha 29 a 05 ca	
Terrain cédé au domaine public communal	2 ha 22 a 87 ca	34,19%

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.

#### + Espace vert publics de type « Bandes plantées » (EVP-1)

Ces espaces verts publics sont dédiés aux plantations basses n'excédant pas 1,50m de hauteur.

Les bandes plantées doivent être aménagées avec des haies composées de feuillues indigènes favorisant la biodiversité, de plantations écologiques adaptées au climat local ou de prairies à fleurs.

Les bandes vertes plantées peuvent être ponctuellement interrompues par des accès non carrossables se prolongeant dans les avant-jardins des constructions.

#### + Espace vert publics de type « Coulée verte » (EVP-2)

Ces espaces verts sont dédiés à l'aménagement d'un parc public et de corridors écologiques.

Un ensemencement type prairie fleurie avec un fauchage limité à 2/3x par an est demandé sur les pourtours en retrait des chemins afin d'obtenir des bandes favorisant la biodiversité.

Le flux lumineux des luminaires doit être orienté vers les espaces circulés et non vers le ciel.

Seuls les espaces de circulation de type chemins / aires de jeux / placettes peuvent être éclairés.

La zone EVP-2 à l'est du lot 65.c est à aménager de manière à ne pas entraver l'écoulement des eaux superficielles de la rue de Cessange vers le cours d'eau Drosbech.

#### + Espace vert publics de type « bande rivulaire » (EVP-3)

La bande rivulaire doit être principalement laissée à une évolution libre naturelle, sans aménagements. Des plantations initiales, des interventions visant à favoriser le développement de la biodiversité ainsi qu'un fauchage périodique longeant les chemins aux abords de la zone sont permis, en concertation avec les agents de l'Administration de la Gestion de l'Eau et de l'Administration de la Nature et des Forêts. La réalisation de ponts traversant la zone est soumise à l'autorisation préalable selon la loi relative à l'eau.

#### + Aménagement vert spécifique

Le revêtement du sol doit marquer la connexion entre l'espace vert public de type « coulée verte » et le cours d'eau. Il doit être perméable et végétalisé de type « pavés écologiques à joints ouverts ».

#### + 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 dédiées à des fonctions annexes de type aires de jeux, sports ou similaires.

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.

#### + Trottoir Rue du Cimetière

Un élargissement du trottoir existant le long de la Rue du Cimetière doit être réalisé afin d'atteindre 1,50m de largeur. Cette surface est à prévoir à l'intérieur de la surface de rétention entre le lot 64 et la Rue du Cimetière.

#### + 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).

#### + Ponts

La construction de deux ponts de min. 3,50m de largeur, au-dessus de la Drosbech est obligatoire. Ils doivent être dimensionnés de manière à permettre les circulations piétonnes, cyclistes et celles ponctuelles de véhicules d'entretien.

### E.3 Aménagement des voies de circulation

Les surfaces dédiées aux zones résidentielles peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres, bandes plantées etc.) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

#### + Éléments techniques et mobilier urbain

A l'intérieur de tous les espaces publics nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur ou élément similaire) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

#### + Surfaces de piétinement et de stationnement

La part minimale des surfaces sujettes à piétinement (places publiques et trottoirs) et de stationnement non-scillées ou partiellement scillées par rapport aux surfaces totales de circulation (somme des places publiques, trottoirs, parking, routes et pistes cyclables) est égale à 20% au minimum.

Ne sont pas considérées comme « surfaces partiellement scillées », les surfaces goudronnées ou bétonnées. Des exemples de substrats de « surfaces partiellement scillées » sont les pavés ou dalles, le concassé, le sable ou encore les copeaux de bois non-traités, posés sur le substrat naturel du sol.

**+ Zone 30**

Les trottoirs sont à réaliser en pavés drainants.

**+ Zones résidentielles**

Le revêtement de la zone résidentielle est à prévoir en enrobés colorés.

**+ Piste cyclable**

Le chemin longeant les lots 37, 63 et 64 est un chemin mixte comprenant une piste cyclable nationale. Les véhicules d'entretien y sont admis.

## **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.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs supplémentaires à ceux définis dans les espaces publics par le PAP afin d'atteindre une conformité à la clé de stationnement sont à inclure dans la construction souterraine du lot 38.

## **E.5 Modelage du terrain**

Les indications concernant les niveaux se basent sur le levé « N°13420-CADA-01 » réalisé en date du 14.07.2020 par un bureau d'études agréé.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées dans la partie graphique du PAP est admise, excepté pour le réaménagement du cours d'eau y compris la piste cyclable, pour lesquels le modelage du terrain n'est pas limité.

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).

### Acrotère<sup>1</sup>

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-corps<sup>1</sup>

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.

### Balcon<sup>1</sup>

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

### Bande de construction<sup>1</sup>

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### Car-port<sup>1</sup>

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<sup>3</sup>

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<sup>1</sup>

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

### Construction<sup>1</sup>

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**<sup>1</sup>

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**<sup>3</sup>

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**<sup>1</sup>

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**<sup>1</sup>

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**<sup>1</sup>

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

**Hauteur à l'acrotère**<sup>1</sup>

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.

**Logement**<sup>1</sup>

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

**Logement intégré**<sup>1</sup>

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

**Loggia**

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

**Lot**<sup>1</sup>

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

**Lotissement**<sup>4</sup>

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 bifamiliale**<sup>1</sup>

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

logement.

**Maison en bande<sup>1</sup>**

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

**Maison jumelée<sup>1</sup>**

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

**Maison plurifamiliale<sup>1</sup>**

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

**Maison unifamiliale<sup>1</sup>**

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

**Niveau naturel du terrain<sup>1</sup>**

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

**Nombre d'étages<sup>1</sup>**

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

**Nombre de niveaux<sup>1</sup>**

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-sol<sup>1</sup>**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein<sup>1</sup>**

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

**Parcelle<sup>1</sup>**

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

**Pièces destinées au séjour prolongé de personnes<sup>3</sup>**

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 construction<sup>1</sup>**

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

**Recul<sup>1</sup>**

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.

**Saillie<sup>3</sup>**

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 brute<sup>2</sup>

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 œuvre<sup>2</sup>

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 aménageable<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### Terrain à bâtir net<sup>2</sup>

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.

### Terrasse<sup>1</sup>

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 fenêtrées. 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 construction<sup>3</sup>

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 déblai<sup>3</sup>**

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 m<sup>3</sup>.

**Voie carrossable<sup>3</sup>**

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

**Voie desservante<sup>1</sup>**

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

**Voie publique<sup>1</sup>**

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

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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.

**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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**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.

**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.

**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.

**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.

**Surface habitable**

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).