

PAP NQ WEIERWISS

PARTIE ECRITE



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

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : UMA architectes Sàrl	21/10/25	
Avis de la Cellule d'Evaluation :		
Vote du Conseil Communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		

REALISATION DU DOSSIER PAP

UMA architectes Saràl

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



En collaboration avec :

ICONE Saràl

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



LSC 360

Ingénieurs-Conseils
Etudes environnementales
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T +352 26 390 1



TABLE DES MATIERES

A	Délimitations et contenance des lots ou parcelles.....	6
B	Précision du mode d'utilisation des sols.....	7
B.1	Définition de la mixité des fonctions.....	7
C	Aménagement du domaine privé	7
C.1	Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés.....	7
C.1.1	Espace extérieur pouvant être scellé	7
C.1.2	Recul avant	7
C.1.3	Espaces verts privés.....	7
C.1.4	Surfaces scellées sur construction souterraine	8
C.1.5	Terrasses.....	8
C.1.6	Constructions légères fixes	8
C.1.7	Piscines	8
C.2	Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des îlots ou parcelles.....	9
C.2.1	Dépendances de type « garage » ou « carports »	9
C.2.2	Dépendances de type « abris de jardins » ou similaires.....	9
C.2.3	Dépendances de type « abris à vélos et cache-poubelles »	9
C.2.4	Niveau de référence	10
C.2.5	Hauteur des constructions	10
C.2.6	Hauteur des dépendances.....	10
C.2.7	Etage en retrait ou sous combles	10
C.2.8	Construction souterraine.....	11
C.2.9	Construction souterraine des lots 16, 32 et 38	11
C.3	Formes, pentes et orientations des toitures	11
C.3.1	Toitures des constructions destinées au séjour prolongé.....	11
C.3.2	Ouvertures des toitures à deux versants.....	11
C.3.3	Toiture des dépendances de tous types.....	11
C.3.4	Toiture des constructions souterraines.....	11
C.3.5	Traitement des toitures.....	12
C.3.6	Gouttières mitoyennes.....	12
C.4	Avant-corps, saillies, balcons, loggias	12
C.4.1	Avant-corps et saillies.....	12
C.4.2	Terrasses en toiture.....	13
C.4.3	Loggias	13
C.5	Composition des façades (matérialité, couleurs).....	13
C.5.1	Matérialité / couleurs des façades	13
C.5.2	Matérialité des dépendances	15
C.5.3	Matérialité des murs / clôtures	15
C.5.4	Matériaux des pare-vue et garde-corps	15
C.5.5	Matériaux des terrasses	15
C.6	Modelage du terrain privé avec indication des tolérances.....	15
C.7	Murs et clôtures.....	16
C.7.1	Clôtures des avant-jardins.....	16
C.7.2	Murs et clôtures entre parcelles privées.....	16
C.7.3	Éléments pare-vue.....	16
C.8	Emplacements de stationnement.....	16
C.8.1	Emplacements de stationnements privés	16
C.9	Superstructures et installations techniques.....	17

C.10	Logements abordables	17
C.11	Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	18
D	Aménagement du domaine public.....	18
D.1	Délimitation et contenance du domaine public communal	18
D.2	Aménagement des espaces verts publics	18
D.2.1	Plantations des espaces verts publics	18
D.2.2	Surface de rétention.....	18
D.2.3	Servitude « urbanisation » - cours d'eau.....	18
D.3	Aménagement des voies de circulation	19
D.3.1	Eléments techniques et mobilier urbain	19
D.3.2	Surfaces de piétement et stationnement.....	19
D.4	Emplacements de stationnements publics	19
D.5	Modelage du terrain.....	19
E	Terminologie	20

A 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 3ha15a77ca se base sur le plan de morcellement (N°179101-2) réalisé en date du 11 novembre 2024.

B PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

B.1 Définition de la mixité des fonctions

Aucune mixité de fonctions est admise.

C AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

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

C.1.1 Espace extérieur pouvant être scellé

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

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

C.1.2 Recul avant

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.

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

Pour chaque lot, y sont admis :

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

Pour les maisons unifamiliales disposant d'une place de stationnement dans un lot séparé :

Seuls sont concernés les lots 8 à 9 et 39 à 45.

Pour chaque lot, y est admis :

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

Pour les maisons plurifamiliales :

Pour chaque bloc bâti, y sont admis :

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

C.1.3 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. Une bande de gravier de maximum 30 cm de large est autorisée autour du bâtiment.

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. La pelouse et les haies artificielles sont interdites.

Une zone destinée à rester libre de toute construction est renseignée en partie graphique. Cela est dû à une mesure de protection des chauves-souris pour les lots 9 à 20 et à une mesure d'intégration paysagère pour les lots 25 à 37.

Pour les maisons unifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres de ces lots peuvent accueillir des chemins, terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes, piscines, piscines naturelles, abris de jardins, murs, clôtures, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 10% de la surface de l'espace vert privé et interdits dans les marges de reculement avant, à part la bande d'une largeur de 30 cm autorisée autour du bâtiment.

Pour les maisons plurifamiliales :

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

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

C.1.4 Surfaces scellées sur construction souterraine

Pour les lots 16, 32 et 38, les surfaces scellées surplombant des constructions souterraines, sont à recouvrir de terre végétale d'une épaisseur minimale de cinquante centimètres (50 cm). En conséquence, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite à 55 %.

C.1.5 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 plurifamiliales ; à l'exception des lots 1 à 4 pour lesquels la terrasse a une profondeur de max. 3,00m.

La terrasse 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.

Des terrasses sont également admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère.

Les terrasses doivent être réalisées avec des matériaux perméables à l'eau, le scellement maximal étant de 50%.

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m², de type « terrasse 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.

C.1.6 Constructions légères fixes

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. 24,00m² ;
- 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.

C.1.7 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.

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

C.2.1 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. Les hauteurs d'acrotère de ces dépendances sont définies en partie graphique.

C.2.2 Dépendances de type « abris de jardins » ou similaires

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

Leur nombre est limité à 1 par lot.

Ces dépendances doivent être érigées à l'arrière des constructions principales.

Les abris de jardin isolés sont interdits.

Pour les maisons construites sur les lots 10 à 15, 17 à 27, 29 à 30 et 51 à 53, les abris de jardin sont à prévoir obligatoirement en fond des dépendances définies en partie graphique. Les hauteurs d'acrotère de ces dépendances sont définies en partie graphique.

Pour les autres lots, elles sont uniquement admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances et les dimensions suivantes sont à respecter :

- Emprise au sol de maximum 3,00m sur 1,50m ;
- Hauteur maximale de 2,50m à partir du niveau du terrain aménagé.

Ces dépendances doivent respecter les nuanciers définis pour les façades dans l'article C.5 Composition des façades (matérialité, couleurs).

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.

C.2.3 Dépendances de type « abris à vélos et cache-poubelles »

Des dépendances pour abri permettant le stockage des poubelles et des vélos sont autorisées dans le recul avant des maisons des lots 8 à 9 et 39 à 45.

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 3,00m sur 1,25m ;
- Hauteur maximale de 1,40m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Ces dépendances doivent respecter les nuanciers définis pour les façades dans l'article C.5 Composition des façades (matérialité, couleurs). Elles ne doivent pas entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie.

C.2.4 Niveau de référence

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 1, 13, 15, 36 à 37 et 39 doit être compris entre :

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

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 2 à 12, 14, 17 à 20, 22 à 24, 27 à 28, 30 à 31, 33 à 34 et 40 à 49 doit être compris entre :

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

Le niveau du rez-de-chaussée des lots 21, 25 à 26, 29, 35 et 50 à 53 doit être compris entre :

- 0,25 m au-dessus de la voie desservante et
- 0,75 m au-dessus de la voie desservante.

Les niveaux d'étages des lots 16.1 et 16.2 sont alignés entre eux.

Le rez-de-chaussée du lot 16.1 doit être compris entre :

- 0,50 m au-dessus de la voie desservante et
- 1 m au-dessus de la voie desservante.

Les niveaux d'étages des lots 32.1 et 32.2 sont alignés entre eux.

Le rez-de-chaussée du lot 32.1 doit être compris entre :

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

Le rez-de-chaussée du lot 32.2 doit être compris entre :

- 1,50 m en-dessous de la voie desservante et
- 1,00 m en-dessous de la voie desservante.

Les niveaux d'étages des lots 38.1 et 38.2 sont alignés entre eux.

Le rez-de-chaussée du lot 38.1 doit être compris entre :

- 0,75 m au-dessus de la voie desservante et
- 1,25 m au-dessus de la voie desservante.

Le rez-de-chaussée du lot 38.2 doit être compris entre :

- 1,75 m au-dessus de la voie desservante et
- 2,25 m au-dessus de la voie desservante.

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

C.2.5 Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies en partie graphique.

La hauteur d'une construction est mesurée à l'axe de la façade principale des volumes destinés au séjour prolongé à partir de l'axe de la voirie desservante.

C.2.6 Hauteur des dépendances

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.

C.2.7 Etage en retrait ou sous combles

Les combles de toutes les constructions sont aménageables.

L'étage en retrait ou sous combles, doit :

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable et

- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les lots 16 et 32,

- l'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein ;
- le deuxième étage en retrait ne peut dépasser 50% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Dans le cas d'une construction située à un angle de rues, l'étage en retrait ne doit respecter un retrait que par rapport à la façade donnant sur la voie desservante principale.

C.2.8 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.

C.2.9 Construction souterraine des lots 16, 32 et 38

En dérogation de l'alinéa précédent, l'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines des lots 16, 32 et 38 ne doit pas respecter une hauteur de max.1,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé pour autant qu'au moins 50 % du volume souterrain soit en-dessous du niveau du terrain aménagé.

C.3 Formes, pentes et orientations des toitures

C.3.1 Toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Seules sont autorisées : les toitures plates ou toitures inclinées de max. 30°. 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 1 à 4, 10 à 15, 17 à 20 et 28 à 31. Leurs pentes doivent être de max 30°.

Elles doivent avoir des pentes égales sur les deux versants.

C.3.2 Ouvertures des toitures à 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 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.

C.3.3 Toiture des dépendances de tous types

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

C.3.4 Toiture des constructions souterraines

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

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

C.3.5 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 du PAP.

Les toitures-terrasses sont interdites sur les dépendances et sur les toitures plates des derniers niveaux bâtis. Les reculs des étages en retrait peuvent être aménagés comme terrasse.

Sont interdits :

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

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

C.3.6 Gouttières mitoyennes

Pour les constructions mitoyennes avec gouttières mitoyennes, la reprise des eaux de pluie doit obligatoirement se faire de manière indépendante pour chaque lot.

C.4 Avant-corps, saillies, balcons, loggias

C.4.1 Avant-corps et saillies

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.

Tous les avant-corps et tous les éléments en saillie 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 sauf pour les lots 16, 32 et 38.

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.

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.

C.4.2 Terrasses en toiture

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

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

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

C.4.3 Loggias

Les loggias sont admises sur l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP.

C.5 Composition des façades (matérialité, couleurs)

C.5.1 Matérialité / couleurs des façades

Les consignes suivantes sont à respecter pour la composition des façades :

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

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

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

Groupe 1 : Lots 1 à 4 :



Groupe 2 : Lots 10 à 15 et 17 à 20 :



Groupe 3 : Lots 33 à 37 et 46 à 50 :



Groupement 4 : Lots 21 à 27 et 51 à 53**Groupement 5 : Lots 28 à 31 :****Groupement 6 : Lots 5 à 9, 39 à 45 et lots 38.1 et 38.2 :****Groupement 7 : Lots 16.1 et 16.2 et lots 36.1 et 36.2 :**

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.

Les végétaux sont autorisés en façade et en toiture.

Rez-de-chaussée et sous-sol :

L'utilisation de la brique ou briquettes est obligatoire sauf pour les lots 8 à 9, 38 et 39 à 45.

Etages :

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants :

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

Sont interdits :

- le verre miroir, les films adhésifs reluisants pour le vitrage, le PVC, les madriers et les rondins de bois ;
- les parachèvements en carrelage ;

- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

C.5.2 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 à vélos et cache-poubelles » sont obligatoirement construits en bois et/ou en matériaux métalliques non réfléchissants. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

C.5.3 Matérialité des murs / clôtures

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

Pour les murs de soutènement des constructions souterraines visibles depuis l'espace public, sont admis : les voiles en béton devancés ou habillés par des pierres de taille de la région, les voiles en béton recouverts à l'aide d'une finition tel qu'un enduit de couleur repris dans le nuancier pour le lot en question 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 :



C.5.4 Matériaux des pare-vue et garde-corps

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

C.5.5 Matériaux des terrasses

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

C.6 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux se basent sur le plan de levé topographique (N°TL00317-100 ind C) réalisé en date du 30.03.2022.

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

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

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

C.7 Murs et clôtures

C.7.1 Clôtures des avant-jardins

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

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

Les haies sont d'espèce adapté au climat local, les résineux sont interdits.

C.7.2 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.

C.7.3 Eléments pare-vue

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

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

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

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

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

C.8 Emplacements de stationnement

C.8.1 Emplacements de stationnements privés

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

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

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

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

Les emplacements obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, excepté pour les lots 8 à 9 qui disposent à proximité immédiate d'un emplacement de stationnement privé sur un lot séparé et pour les lots 39 à 45 qui disposent d'un emplacement de stationnement privé dans le sous-sol du lot 32.

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 unifamiliales.

C.9 Superstructures et installations techniques

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 2,00m aux limites parcellaires. Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.

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

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

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

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

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

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

C.10 Logements abordables

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

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
8	215		215		1	
9	230		230		1	
38	2 318		2 318		22	
39	230		230		1	
40	215		215		1	
41	215		215		1	
42	215		215		1	
43	215		215		1	
44	215		215		1	
45	230		230		1	
Total	4 298	m²	4 298	m²	31	u.

C.11 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 toitures plates du PAP. Elle est obligatoire sur les toitures des lots 16, 32 et 38.

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.

D AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

D.1 Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	3 ha 15 a 77 ca
Terrain à bâtir net	2 ha 13 a 84,8 ca
Terrain cédé au domaine public communal	32,28 %

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

D.2 Aménagement des espaces verts publics

D.2.1 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.

D.2.2 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 aire de jeux, sports ou similaire.

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.

D.2.3 Servitude « urbanisation » - cours d'eau

Selon l'article 19.1 du PAG, réglementant la servitude d'urbanisation de type « cours d'eau » ZSU-E :

La zone de servitude urbanisation « cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

Cette servitude est constituée d'une bande, en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, non-scellée, enherbée ou boisée, de min. 10,00m dans les PAP NQ, mesurés à partir de la crête de la berge, de part et d'autre du cours d'eau, y compris si ce dernier est canalisé. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des dessertes, des chemins piétons, des mesures de renaturation, ou toute autre construction ponctuelle, telle que notamment un pont routier ou un bassin d'orage, peuvent y être autorisées.

L'emplacement de la ZSU-E représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

D.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.

D.3.1 Eléments 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.

D.3.2 Surfaces de piétement et stationnement

La part minimale des surfaces sujettes à piétement (places publiques et trottoirs) et de stationnement non-scellées ou partiellement scellées 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 scellées », les surfaces goudronnées ou bétonnées. Des exemples de substrats de « surfaces partiellement scellées » sont les pavés ou dalles, le concassé, le sable ou encore les copeaux de bois non-traités, posés sur le substrat naturel du sol.

D.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.

D.5 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux se basent sur le plan de levé topographique (N°TL00317-100 ind C) réalisé en date du 30.03.2022.

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

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

E TERMINOLOGIE

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

Acrotère¹

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Avant-corps¹

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

Balcon¹

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

Bande de construction¹

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

Car-port¹

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

Changement de mode d'affectation³

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

Comble¹

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

Construction¹

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

Construction principale / non principale

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

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

piscines, etc.).

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'acrotère ¹

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 ¹

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 ¹

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 ¹

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

Lotissement ⁴

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 ¹

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

Maison en bande¹

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

Maison jumelée¹

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

Maison plurifamiliale¹

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

Maison unifamiliale¹

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

Niveau naturel du terrain¹

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

Nombre d'étages¹

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

Nombre de niveaux¹

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

Niveau en sous-sol / hors-sol¹

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

Niveau plein¹

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

Parcelle¹

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes³

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

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

Profondeur de construction¹

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

Recul¹

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

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

Saillie³

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue :

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

Surface construite brute²

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

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

Surface hors œuvre²

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

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

Surface aménageable / non aménageable²

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Terrain à bâtir net²

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

Terrasse¹

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

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

Transformation d'une construction³

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

Travaux de remblai et de déblai³

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

Voie carrossable³

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

Voie desservante¹

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

Voie publique¹

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.