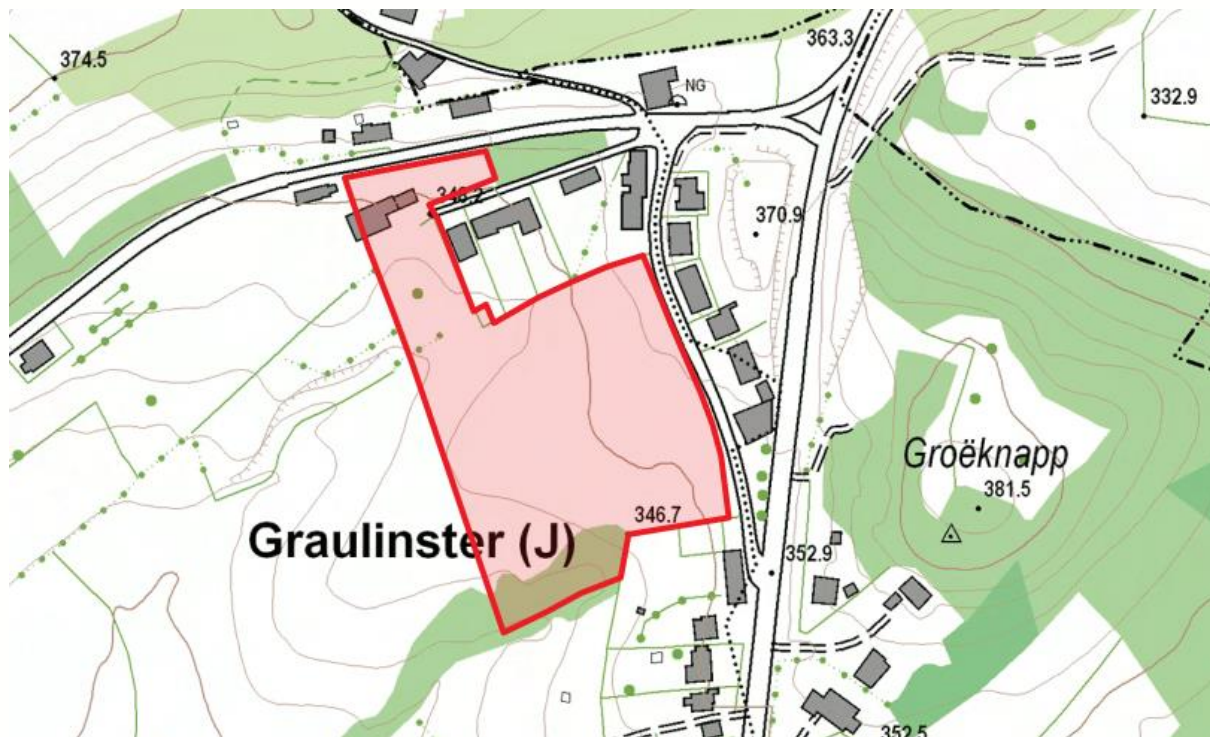


SDC s.à r.l. et REALISATIONS IMMOBILIERES WEIDERT s.à r.l.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Um Groëknapp » à Graulinster

Commune de Junglinster



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Septembre 2023

Adaptations à la suite de l'avis de la Cellule d'Evaluation  
réf. 19227/27C du 14 janvier 2022 et de l'enquête publique



# TABLE DES MATIÈRES

<b>Partie graphique .....</b>	<b>7</b>
<b>Partie écrite .....</b>	<b>9</b>
<b>Situation de droit .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 1. Régime de propriété initial .....</b>	<b>9</b>
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....	9
1.2 Fonds de plan .....	9
<b>Art. 2. Régime de propriété issu du PAP .....</b>	<b>9</b>
2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.	9
2.2 Copropriété au niveau des lots B et C .....	10
2.3 Lot A.....	10
2.4 Lot D .....	10
<b>Aménagement du domaine privé.....</b>	<b>11</b>
<b>Art. 3. Définition de l'utilisation du sol .....</b>	<b>11</b>
3.1 Mode d'utilisation du sol admissible.....	11
3.2 Logements à coût modéré .....	11
<b>Art. 4. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....</b>	<b>12</b>
4.1 Règle générale.....	12
4.2 Éléments en saillie.....	12
<b>Art. 5. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....</b>	<b>14</b>
5.1 Niveaux.....	14
5.2 Les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	15
5.3 Constructions souterraines .....	15
5.4 Formes des toitures des constructions principales.....	16
5.5 Teintes et emploi des matériaux.....	17
<b>Art. 6. Installations techniques et antennes.....</b>	<b>19</b>
6.1 Installations techniques implantées sur le terrain même.....	19
6.2 Installations techniques sur les façades.....	19
6.3 Les installations intégrées aux constructions.....	19
6.4 Installations techniques disposées en toiture.....	19



<b>Art. 7. Dépendances .....</b>	<b>21</b>
7.1 Carports .....	21
7.2 Abris de jardin .....	21
<b>Art. 8. Espaces de stationnement et accès .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 9. Aménagement des espaces extérieurs privés .....</b>	<b>23</b>
9.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	23
9.2 Prescriptions relatives à l'« espace vert privé ».....	23
9.3 Constructions légères fixes (non temporaires) .....	25
9.4 Piscines en plein air, plans d'eau et similaires .....	25
9.5 Les dimensions des aménagements extérieurs, murs, clôtures, remblai et déblai .....	26
<b>Aménagement du domaine public .....</b>	<b>27</b>
<b>Art. 10. Aménagement des espaces extérieurs publics .....</b>	<b>27</b>
10.1 Voie et surface de circulation.....	27
10.2 Stationnement public.....	27
10.3 Espace vert public.....	27
10.4 Gestion de l'eau de pluie.....	27
10.5 Plantations.....	27
10.6 Murs de soutènement.....	28
<b>Dispositions particulières .....</b>	<b>29</b>
<b>Art. 11. Servitudes .....</b>	<b>29</b>
11.1 Servitude de passage de type « eau de pluie » (EP).....	29
11.2 Servitude de passage de type « eaux usées » (EU) .....	29
11.3 Servitude de passage de type « tréfonds » (T).....	29
11.4 Servitude de passage de type « accès carrossable sous-sol » (AS) .....	30
11.5 Servitude de passage de type « accès entretien public » (AEP).....	30
11.6 Servitude écologique.....	30
<b>Art. 12. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier.....</b>	<b>30</b>
12.1 Dispositions exécutoires.....	30
<b>Annexe intégrante .....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 13. Nuancier de teintes de référence pour les façades :.....</b>	<b>31</b>
<b>Terminologie complémentaire.....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 14. Définitions complémentaires .....</b>	<b>32</b>
<b>Terminologie.....</b>	<b>33</b>



**Annexes..... 39**

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à 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 » (RGD).



## PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes 20161355-LP-U001 indice F qui constituent la partie graphique.

Les points suivants sont traités, en totalité ou en partie, dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère,
- le nombre d'unités de logement par construction,
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol,
- les formes, pentes et orientations des toitures,
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.





# PARTIE ECRITE

Les points réglés et non-réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur de la Commune de Junglinster.

## SITUATION DE DROIT

### ART. 1. REGIME DE PROPRIETE INITIAL

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 202,80 ares, répartie de la manière suivante :

- 199,93 ares issus du domaine privé,
- 2,87 ares issus du domaine public communal.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

#### 1.2 Fonds de plan

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage n°201814JUNG du 10.08.2021 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.,
- le levé topographique réf. 20161355-LP-T001 élaboré par le bureau Luxplan S.A.

### ART. 2. REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

#### 2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voirie aménagée sous forme de zone résidentielle (zone 20 km/h) et à la mobilité douce,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux de pluie et d'agrément,
- aux emplacements de stationnement public.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 42,90 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 21,16 % de la surface totale du PAP, répartie de manière suivante. :

- 40,70 ares issus du domaine privé (soit 20,07 %),
- 2,21 ares issus du domaine public communal (soit 1,09 %).



## 2.2 Copropriété au niveau des lots B et C

Le lot B appartient en copropriété aux lots 33, 34, 35 et 36. La dalle du sous-sol est végétalisée et l'usufruit de cet espace vert privé revient au lot 33.

Le lot C appartient en copropriété aux lots 37, 38, 39 et 40. La dalle du sous-sol est végétalisée et l'usufruit de cet espace vert privé revient au lot 37.

## 2.3 Lot A

Le lot A donne accès aux près situés en zone verte à l'ouest du présent PAP. Il est à garder libre de toute construction.

## 2.4 Lot D

Le lot D a pour objectif la protection du biotope existant à la limite sud du présent PAP, constitué de haies et d'arbustes et soumis à une servitude écologique par le présent PAP. Le lot D présente un terrain naturel accidenté. Il est à garder libre de toute construction.





## AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### ART. 3. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

#### 3.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements de type unifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum. Sur les terrains réservés à titre principal aux habitations, le présent PAP admet également les professions libérales à maximum 10 pour cent de la surface construite brute maximale, ce qui correspond à 1 115,3 m<sup>2</sup> de la surface construite brute.

#### 3.2 Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP prévoit la réalisation de logements à coût modéré avec au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier à cette fin, ce qui correspond à 1 115,3 m<sup>2</sup> de surface construite brute. Les logements abordables seront réalisés au niveau des lots 27 à 32 desservis par la Rue de Blumenthal. Ces six unités de logements unifamiliales permettent la réalisation d'une surface construite brute totale de maximum 1 158 m<sup>2</sup>.



## **ART. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **4.1 Règle générale**

En cas de discordance entre les reculs minimaux et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul minimales priment sur les côtes de dimensionnement maximales des limites de surfaces constructibles. Ces dernières ne peuvent donc être reconsidérées qu'à la baisse.

### **4.2 Éléments en saillie**

Les éléments en saillie ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Ils concernent des éléments et ouvrages structurels hors-sols.

#### **☐ Les avant-corps**

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales hors-sols.

Les avant-corps fermés ou ouverts peuvent être réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

#### **☐ Saillies fixes**

Les éléments en saillie fixe pouvant dépasser les limites de surface constructibles de la construction principale afférente sont :

- Les débords de toiture : la saillie est fixée à max. 0,30 m (trente centimètres), chéneaux compris. Aucun débord de toiture n'est autorisé sur le pignon.
- Reliefs de façade : la saillie peut dépasser de max. 0,50 m (cinquante centimètres) pour la réalisation de seuil, de perron ou d'un emmarchement et de max. 0,10 m (dix centimètres) pour la réalisation d'encadrements, de décors architecturaux ou de soubassements.
- Éléments pare-vue en saillie destinés à protéger deux unités de logements différentes des vues directes :
  - En rapport avec les terrasses du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, ils doivent respecter une saillie correspondante à la profondeur de la terrasse à laquelle ils se rapportent, jusqu'à concurrence de max. 3,00 m (trois mètres) et une hauteur max. de 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres).



- En rapport avec les terrasses aménagées aux étages, ils doivent respecter une saillie de max. 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) et une hauteur max. de 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres).

Les éléments pare-vue sont à implanter de manière perpendiculaire à la façade afférente.

#### ☐ **Éléments fonctionnels et décoratifs en saillie**

Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Auvent ou avant-toit : les auvents et avant-toits sont proscrits, exception faite des éléments ajourés pouvant être réalisés au-dessus des terrasses des étages. Ils doivent alors former une unité architecturale avec les éventuels murs pare-vue et afficher la même profondeur sans dépasser max. 1,50 m (un mètre cinquante centimètres).
- Marquise : les marquises sont proscrites sur la façade à rue. Elles sont autorisées en rapport avec les terrasses sans dépasser la façade afférente de plus de 3,00 m (trois mètres). Elles respectent un recul de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) sur les limites de propriété, exception faite en rapport avec les façades implantées sur une limite mitoyenne où les marquises respectent un recul de min. 0,50 m (cinquante centimètres) sur les limites de propriété



## ART. 5. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 5.1 Niveaux

#### ☐ Niveau du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est, en principe, le niveau permettant d'accéder à la voie desservante. La cote du sol fini du rez-de-chaussée doit se situer entre :

- max. 0,40 m au-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante et
- max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante,

mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante.

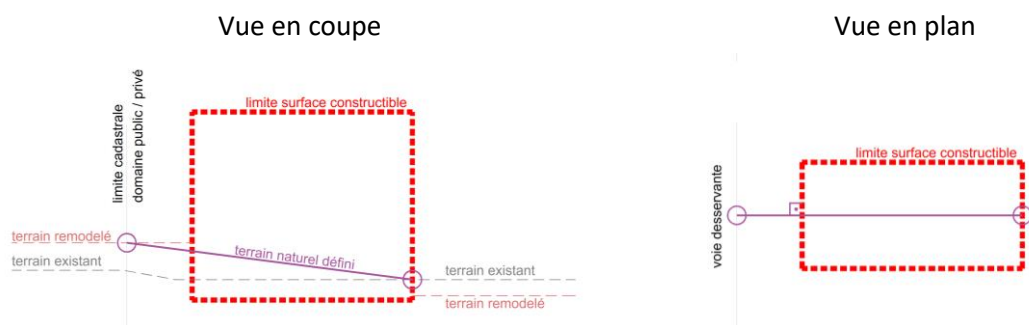
#### ☐ Niveau naturel du terrain

La définition « Niveau naturel du terrain » du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et NQ est précisée comme suit :

Le terrain naturel est défini sur une ligne droite :

- qui traverse perpendiculairement le milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante,
- et qui relie le niveau du terrain remodelé sur la limite cadastrale donnant sur la voie desservante et le niveau du terrain existant à la limite arrière de la surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé.

En application de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017, 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 en sous-sol

Le premier niveau en sous-sol peut être accessible via un escalier d'accès extérieur situé au niveau du recul latéral. Il peut prendre la qualité de rez-de-jardin sous condition d'offrir un accès de plain-pied au jardin et de respecter les prescriptions relatives aux pièces destinées au séjour prolongé du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur de la Commune de Junglinster.



### ☐ Comble

Les combles des lots 9, 11, 18, 26, 38 et 39 sont aménageables. Les combles des lots 27 à 32 en rapport avec la Rue de Blumenthal ne sont pas aménageables.

## 5.2 Les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau de la conception architecturale. Néanmoins, les éventuels décrochements des hauteurs de constructions (hauteur à la corniche, hauteur à l'acrotère et hauteur au faîte) d'une maison à l'autre sont autorisés pour respecter au mieux la topographique du terrain.

Les hauteurs représentées au niveau de la partie graphique comme :

- ha I - x correspond à la hauteur maximale de l'acrotère du premier niveau plein,
- ha II - x correspond à la hauteur maximale de l'acrotère du deuxième niveau plein et
- ha III - x correspond à la hauteur maximale de l'acrotère du troisième niveau plein.

Tous les étages hors-sols sont considérés comme niveau plein au niveau du présent PAP.

## 5.3 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent s'inscrire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines indiquées par la partie graphique du présent PAP. A défaut de limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, elles respectent les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous-sol pour les lots 33 à 36 et les lots 37 à 40.

### ☐ Les toitures des constructions souterraines

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates. Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m (cinquante centimètres) d'épaisseur, exceptées les surfaces consacrées aux terrasses et les puits de lumière.

### ☐ Cour anglaise et saut-de-loup

La cour anglaise a une profondeur de max. 2,50 m (deux mètres cinquante centimètres) à partir du terrain aménagé et son fond se situe à max. 0,25 m (vingt-cinq centimètres) en dessous du niveau fini du sol du sous-sol ou du rez-de-jardin. Les cours anglaises peuvent former un élément de conception paysagère avec les murs de soutènement.



Le saut de loup a une surface de max. 1,00 m<sup>2</sup> (un mètre-carré) et une profondeur de max. 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) à partir du terrain aménagé.

Les cours anglaises et/ou saut-de-loup sont autorisés de manière cumulative en raison de maximum deux par recul afférent des constructions principales sans dépasser la moitié de la longueur de la façade afférente. Ils respectent un recul de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) sur les limites latérales de propriété.

#### Escaliers d'accès au premier niveau en sous-sol ou en rez-de-jardin

Le premier niveau en sous-sol ou en rez-de-jardin peut être accessible via un escalier d'accès extérieur situé au niveau du recul latéral et accolé à la construction principale. L'escalier respecte un recul de min. 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) sur la limite latérale.

#### 5.4 Formes des toitures des constructions principales

Pour l'ensemble des constructions, les toitures autorisées sont de type toiture plate (Tp) ou de type à double pente (T2).

Le type (Tp) a une pente de maximum 10° (dix degrés). Les pentes opposées du type (T2) seront de pente égale et situées entre minimum 25° (vingt-cinq degrés) et maximum 38° (huit degrés).

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

#### Ouvertures en toiture des constructions principales

Les lucarnes sont prohibées. Seules les fenêtres de toit de surface, dites « lanterneau plan » ou « châssis rampants », sont admises. Elles peuvent prendre la forme de puits de lumière au niveau des toitures plates.

Les ouvertures en toiture peuvent occuper la moitié de la largeur totale de la façade afférente. La somme des surfaces des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser 20 % (vingt pour cent) de la surface de la toiture correspondante. Elles doivent respecter une distance :

- de min. 0,60 m (soixante centimètres) par rapport aux limites mitoyennes et aux pignons,
- de min. 1,00 m (un mètre) par rapport au faîtage, et
- de min. 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport à la corniche.

Les distances ci-dessus sont mesurées dans le plan de la toiture.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

#### Traitement des toitures des constructions principales

Toutes les toitures en pente d'un même front de façade sont à exécuter dans le même matériau et la même finition.



Les toitures vertes extensives sont obligatoires sur au moins 50 % (cinquante pour cent) de la totalité des surfaces des toitures plates du présent PAP. Leur couche végétale aura une épaisseur minimale de 0,15 m (quinze centimètres).

## 5.5 Teintes et emploi des matériaux

### ☐ Traitement des façades des constructions principales

Les teintes des façades se basent sur le nuancier de référence défini selon le système RAL et le nuancier de référence défini selon le système KEIM.

Les matériaux composites, la brique et la pierre peuvent être autorisés en façade sous condition de s'aligner par leur teinte aux nuanciers de référence pour les façades. Au maximum un tiers d'une façade peut être habillée en bois. Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits.

De manière cumulative, sont autorisés deux matériaux et nuances de façade par construction.

Les auvents ou avant-toits des terrasses des étages et les décors architecturaux peuvent être réalisées en bois, en optique bois ou en métal.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les façades.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau des matériaux et nuances des façades.

Le nuancier de teintes de référence pour façades est repris en annexe et fait partie intégrante de la partie écrite du PAP.



### ☐ Ouvertures en façade des constructions principales

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau des teintes des menuiseries extérieures.

Les ouvrants pleins des garages et des portes d'entrées reprennent :

- soit la teinte des menuiseries extérieures de la construction afférente,
- soit la teinte ou un matériau de la façade de la construction afférente,
- soit peuvent être en bois naturel.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

### ☐ Compléments extérieurs à la construction principale

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps sont de composition sobre.

Les clôtures sont de type ajouré et sont autorisées en rapport avec les limites des lots.

Seuls les garde-corps en fer plat laqué, en bois (sous condition que le bois est utilisé dans la composition de la façade) et/ou en verre transparent sont autorisés. Les panneaux de verre translucide, sablé, opaque, teinté ou reluisant sont prohibés de manière générale.





## **ART. 6. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES**

### **6.1 Installations techniques implantées sur le terrain même**

Seules les paraboles et antennes, peuvent être implantées sur le terrain même et doivent :

- se situer à l'arrière des constructions principales,
- respecter une distance de min. 5,00 m (cinq mètres) par rapport à toute construction principale,
- respecter un recul de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) par rapport aux limites parcellaires et
- respecter une hauteur de max. 2,00 m (deux mètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé.

### **6.2 Installations techniques sur les façades**

Seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les sonnettes ou carillons, les antennes GSM, les tableaux de commande pompiers et les enseignes pour professions libérales de petite taille (A4) sont admis sur les façades.

### **6.3 Les installations intégrées aux constructions**

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent obligatoirement :

- être intégrées aux constructions et non pas disposées en façade,
- ou être disposées en toiture des constructions principales.

### **6.4 Installations techniques disposées en toiture**

#### **☐ Éléments de type : conduits de cheminée, chéneaux, antenne ou parabole**

Les installations techniques concernant des éléments de type : conduits de cheminée, chéneaux, antenne ou parabole etc. disposées en toiture, doivent :

- se trouver à une distance de min. 1,00 m (un mètre) par rapport aux bords de la façade.
- se trouver à une distance de min. 1,00 m (un mètre) par rapport aux bords de la toiture et du faite pour les toitures inclinées,
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m (un mètre) les hauteurs finies des constructions principales, sauf les des éléments de type conduits de cheminée pour des raisons techniques.



#### ☐ **Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques**

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sur les toitures plates et sur un versant des toitures à versants.

- Au niveau de la toiture à versant, les panneaux intégrés peuvent recouvrir le versant complet.
- Au niveau de la toiture plate, les panneaux ne dépassent pas plus de 1,00 m (un mètre) la couche végétale de la toiture plate et respectent une distance de min. 1,00 m (un mètre) par rapport aux bords de la façade.

#### ☐ **Édicules d'ascenseurs, appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur**

Au niveau des toitures plates, les édicules d'ascenseurs et les éventuels cabanons abritant les installations techniques (les appareils de climatisation et d'aération, ainsi que les pompes à chaleur) respectent un retrait de min. 1,00 m (un mètre) sur la façade, exceptions faites :

- Ils peuvent s'implanter en limite de toiture pour autant qu'ils ne dépassent l'acrotère de la toiture plate afférente,
- Ils peuvent s'implanter sur les limites mitoyennes de toiture pour autant qu'ils ne dépassent pas l'acrotère de la toiture mitoyenne afférente.

Ils ne peuvent en aucun cas dépasser de plus de 1,00 m (un mètre) la couche végétale de la toiture plate.

Au niveau des toitures à versants, les édicules d'ascenseurs, les appareils de climatisation et d'aération, ainsi que les pompes à chaleur sont à intégrer dans le volume de la toiture.



## **ART. 7. DEPENDANCES**

### **7.1 Carports**

La construction de carports est limitée aux emplacements et aux dimensions indiqués par la partie graphique du présent PAP comme limites des surfaces constructibles pour dépendances. La construction de garages y est prohibée. La hauteur hors-tout d'un carport est fixée à max. 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres) calculée à partir du niveau du terrain aménagé. Les toitures des carports ont une pente entre 1° (un degré) et 3° (trois degrés), elles peuvent être végétalisées. L'avant-toit d'un carport doit être continu et sur un même niveau. Les ouvertures en toiture sont prohibées.

Les carports jumelés sont à traiter comme un ensemble au niveau de leur conception architecturale.

En dehors des façades des constructions principales et des murs de soutènement, seul le bardage ajouré en bois, optique bois, en métal ou en panneaux mécaniques et de composition neutre sont autorisés pour le traitement des façades des carports. De manière cumulative, est autorisé au maximum un matériau dans une seule teinte par carport ou par groupe de carports jumelés. Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

### **7.2 Abris de jardin**

La construction d'abris de jardins est limitée aux emplacements et aux dimensions indiqués par la partie graphique du présent PAP.

Les abris de jardin peuvent se situer en dessous du terrain aménagé, sous les carports et les emplacements de stationnement extérieurs aux endroits indiqués par la partie graphique. Les toitures peuvent être végétalisées.

La hauteur hors-tout d'une dépendance de type abris de jardin est fixée à max. 3,00 m (trois mètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les façades des abris de jardins ne présentent pas d'ouvertures aux limites parcellaires séparatives, si le recul est inférieur à 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres). Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits pour le traitement des façades des abris de jardin. Celles-ci peuvent être enduites, en bois ou en panneaux décoratifs mécaniques.



Les installations techniques autres que l'eau froide et l'apport d'électricité pour l'éclairage et les machines de jardinage sont prohibées au niveau des abris de jardin.

#### **ART. 8. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCES**

Chaque construction principale doit disposer d'un emplacement de stationnement couvert pour voiture. Les emplacements de stationnement couverts peuvent être situés dans des carports, sous les porte-à-faux d'un niveau plein d'une construction principale ou à l'intérieur des constructions principales. Le deuxième emplacement de stationnement obligatoire peut être soit couvert, soit à l'air libre. Les emplacements à l'air libre se situent au niveau des surfaces pouvant être scellées indiquées par la partie graphique du présent PAP. Ils sont directement accessibles à partir de la voie publique.



## **ART. 9. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES**

### **9.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

Au niveau de l'espace extérieur pouvant être scellé, sont autorisés les terrasses, les escaliers d'accès au sous-sol ou rez-de-jardin, les chemins, les emplacements de stationnement à l'air libre et les entrées de garage et de carports. Ils sont à exécuter en matériaux de teintes semblables aux nuances autorisables pour la construction principale correspondante. Les dessins géométriques en rapport avec le calepinage et avec différentes teintes sont prohibés.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

#### **☐ Terrasses**

Des terrasses peuvent être aménagées au niveau de l'espace extérieur pouvant être scellées, selon les emplacements et dimensions indiqués par la partie graphique du présent PAP. Elles doivent respecter une hauteur cumulative de max. 0,80 m (quatre-vingts centimètres), cote du sol fini, au-dessus ou en dessous du niveau du terrain aménagé.

#### **☐ Escaliers de jardin**

Les éventuels escaliers de jardin en rapport avec les pentes naturelles du terrain, les murs de soutènement, les remblais et les déblais, doivent s'intégrer au terrain naturel ou aménagé.

### **9.2 Prescriptions relatives à l'« espace vert privé »**

Les espaces libres autour des constructions et situés en dehors des surfaces scellées, doivent être aménagés comme espaces verts privés et entretenus comme tels. Des chemins et des terrasses de jardin peuvent être aménagés dans l'espace vert privé à condition que ceux-ci soient réalisés en matériaux perméables. Ils ne sont alors pas comptabilisés au niveau de la surface scellée.

Une terrasse de jardin est une surface stabilisée à l'air libre, non-close, indépendante et ne communiquant pas avec les pièces d'habitation. Elle doit respecter des reculs de min. 3,00 m (trois mètres) par rapport à la voirie et de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) par rapport aux autres limites parcellaires. Elle doit respecter une hauteur cumulative de max. 0,80 m (quatre-vingts centimètres), cote du sol fini, au-dessus ou en dessous du niveau du terrain aménagé. Elle peut être couverte d'une construction légère fixe (non temporaire).



En outre, afin de garantir une intégration de qualité des constructions par rapport à l'espace bâti et paysager environnant, les principes suivants sont également à respecter :

- Conserver au maximum la topographie et la végétation existante,
- Toute destruction ou modification du sol, des plantations et de la topographie existante au niveau de la servitude écologique sis en limite sud du présent PAP est interdite, sauf si des raisons de salubrités ou de sécurité l'exige. Le cas échéant une remise en bon état des sols, des sites et/ou des plantations est à réaliser.
- Disposer d'un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique. Hormis pour les chemins et terrasses non scellées, l'aménagement en gravier des surfaces destinées aux espaces verts est interdit,
- Les espaces verts privés ne peuvent, en aucun cas, être utilisés comme dépôt, exception faite du bois de chauffage à usage personnel.
- Utiliser de préférence des espèces à forte valeur écologique (plantes indigènes, mellifères, etc...). Les haies végétales et les arbres sont composés d'essences indigènes pour au moins 65 % des plantations, à choisir parmi la liste d'espèces donnée ci-après, de manière non exhaustive.

Pour les arbres à haute-tige feuillus :

- Frêne - *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*,
- Hêtre - *Fagus sylvatica*,
- Charme - *Carpinus betulus*,
- Sorbier - *Sorbus aria*, *Sorbus intermedia*, *Sorbus aucuparia*
- Merisier - *Prunus spinosa*, *Prunus avium*
- Erable - *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*
- Tilleul - *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*
- Amélanancier - *Amelanchier ovalis*, *Amelanchier lamarckii*
- Cornouiller male - *Cornus mas*
- Bouleau - *Betula pendula*
- Toute espèce de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008), y compris leurs variétés et cultivars à faible développement (ex : *Acer campestre* 'Nanum').

Pour les arbustes pour haie libre :

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*,
- Viorne obier - *Viburnum opulus*,
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa*,
- Sureau à grappes - *Sambuccus racemosa*,
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*,



- Camérisier - *Lonicera xylosteum*,
- Toute autre espèce locale préconisée par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable (*Liste extraite du livre - Nature et Construction – p. 72-73*), y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Viburnum opulus 'Compactum'*)

Pour les arbustes pour haie taillée :

- Charme - *Carpinus betulus*
- Troène - *Ligustrum vulgare*, *Ligustrum ovalifolium*
- Aubépine - *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*
- Buis - *Buxus sempervirens*
- If - *Taxus baccata*

Y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'*)

### 9.3 Constructions légères fixes (non temporaires)

Seuls les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés ainsi que les pavillons ouverts sur tous les côtés, sont autorisés en tant que constructions légères fixes. Ils peuvent se situer au niveau de l'espace extérieur pouvant être scellé et au niveau des terrasses de jardins. Ils respectent un recul de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) sur les limites de propriété, exception faite en rapport avec les façades implantées sur une limite mitoyenne où les constructions légères fixes respectent un recul de min. 0,50 m (cinquante centimètres) sur les limites de propriété. Une hauteur de max. 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres) par rapport au niveau du terrain aménagé est à respecter.

### 9.4 Piscines en plein air, plans d'eau et similaires

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hot-tubs, les whirlpools, les piscines non-enterrées, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables. Ils :

- ont une hauteur de max. 0,80 m (quatre-vingts centimètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé
- doivent respecter un recul par rapport aux limites parcellaires :
  - avant de min. 4,00 m (quatre mètres) et
  - latérales et arrière de min. 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres),
- ne peuvent pas être couverts d'une superstructure,
- peuvent disposer d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m (quatre-vingts centimètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé.



## 9.5 Les dimensions des aménagements extérieurs, murs, clôtures, remblai et déblai

### ☐ Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne dépassent pas le terrain aménagé de :

- une hauteur maximale de 2 m (deux mètres) en limite des parcelles privées, ainsi qu'en rapport avec les bassins de rétention,
- une hauteur maximale de 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres) en bordure du domaine public et de la limite du PAP,
- une hauteur maximale de 20 cm (vingt centimètres) à partir du terrain aménagé du côté surélevé.

Ils peuvent être remontés de clôtures ajourées comme dispositifs de sécurité, ainsi que de haies, et ce jusqu'à une hauteur maximale de 1,10 mètres (un mètre dix centimètres) au-dessus du mur. Le cas échéant les plantations et les clôtures ajourées respectent une distance de minimum 2 m (deux mètres) au mur de soutènement.

Les murs de soutènement sont à réaliser en pierres de taille de la région et en maçonnerie sèche. Sur le côté non-apparent ils peuvent être doublés d'un mur structurel en béton armé. L'utilisation de gabions n'est pas autorisée.

### ☐ Clôtures

Au niveau des limites de parcelles et en dehors des saillies fixes tels que les pare-vues, seules les clôtures ajourées sont autorisées. Elles peuvent être réalisées en combinaison avec une plantation. Des paravents en bois ou en tout autre matériau sont prohibés.

### ☐ Modelage du terrain et tolérances

Afin de garantir un aménagement adapté face à la topographie prononcée du site, le présent PAP admet une tolérance d'environ 0,50 m (cinquante centimètres) entre le terrain aménagé final et les niveaux de terrains indiqués par la partie graphique du présent PAP.

En dehors des murs de soutènement indiqués par la partie graphique du présent PAP, les murs de soutènement, les remblais et déblais respectent le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur de la Commune de Junglinster.





## AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### ART. 10. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS

Les détails de l'aménagement des espaces extérieurs publics sont à régler et préciser au niveau du projet d'exécution.

#### 10.1 Voie et surface de circulation

La voirie au niveau du présent PAP est de type « zone résidentielle ».

#### 10.2 Stationnement public

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables.

#### 10.3 Espace vert public

Les espaces verts publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales, des arbres ainsi qu'une aire de jeux avec ses aménagements afférents.

#### 10.4 Gestion de l'eau de pluie

Pour le présent PAP, une canalisation de type séparatif est à réaliser. L'emplacement du/des bassins de rétention et des canalisations, ainsi que de la station de pompage sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique. Le concept d'assainissement sera précisé dans la demande AGE et le projet d'exécution.

#### 10.5 Plantations

Les haies et arbres sont d'essences indigènes à reprendre parmi la liste des plantations recommandés par le ministère de l'environnement, du climat et du développement durable, dont la liste est reprise ci-après de manière non-exhaustive :

Pour les arbres feuillus :

- Frêne - *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*,
- Hêtre - *Fagus sylvatica*,
- Charme - *Carpinus betulus*,
- Sorbier - *Sorbus aria*, *Sorbus intermedia*, *Sorbus aucuparia*
- Merisier - *Prunus spinosa*, *Prunus avium*
- Erable - *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*
- Tilleul - *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*



- Amélanhier - *Amelanchier ovalis*, *Amelanchier lamarckii*
- Cornouiller male - *Cornus mas*
- Bouleau - *Betula pendula*
- Toutes espèces de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008).

Pour les arbustes :

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*,
- Viorne obier - *Viburnum opulus*,
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa*,
- Sureau à grappes - *Sambucus racemosa*,
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*,
- Camérisier - *Lonicera xylosteum*,
- Noisetier - *Corylus avellana*
- Toute autre espèce locale préconisé par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable (*Liste extraite du livre - Nature et Construction – p72-73*)

Le principe de la plantation d'espèces indigènes dans l'espace public doit se fonder sur la volonté de maintenir une bonne valeur écologique dans l'espace urbain. A cet effet, l'utilisation de plants issus de pépinières régionales et développés par semi est à maximiser. L'utilisation de variétés et cultivars des espèces indigènes est tolérée si les conditions du site l'exigent (ex : pour un arbre à faible développement : Acer campestre 'Nanum').

La partie graphique du PAP indique le nombre minimal d'« arbre à moyenne ou haute tige projeté » à réaliser. La nature et l'emplacement exactes des plantations sont à définir et à préciser dans la convention d'exécution. L'implantation des arbres peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

### 10.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont à réaliser en pierres de taille de la région et en maçonnerie sèche. Sur le côté non-apparent ils peuvent être doublés d'un mur structurel en béton armé. L'utilisation de gabions n'est pas autorisée.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### ART. 11. SERVITUDES

#### 11.1 Servitude de passage de type « eau de pluie » (EP)

La servitude de passage de type « eau de pluie » au niveau de l'espace vert privé a pour objectif l'intégration et la prolongation du canal existant pour l'écoulement des eaux pluviales en provenance de la Rue du Village et la réalisation d'un fossé ouvert servant à l'évacuation des eaux de pluie des surfaces limitrophes du fossé en cas de fortes pluies. La servitude de passage doit rester libre de toute construction, ainsi que de haies et d'arbustes.

L'accès pour les travaux d'entretien exécutés ou mandatés par la Commune de Junglinster en rapport avec le canal pour l'écoulement des eaux pluviales en provenance de la Rue du Village doit rester garanti à tout moment.

#### 11.2 Servitude de passage de type « eaux usées » (EU)

La servitude de passage de type « eaux usées » au niveau de l'espace vert privé du lot 26 a pour objectif l'intégration du canal « eaux usées » et du canal « eaux de pluie » en provenance de la Rue de Blumenthal (hors-PAP). Le canal « eaux usées » est raccordé au canal « eaux usées » au niveau de la Rue des Prés (intra-PAP). Le canal « eaux de pluie » est raccordé à la canalisation « eaux de pluie » pour les maisons existantes de la rue des Prés (hors PAP) en direction du « Thalweg ».

L'accès pour les travaux d'entretien exécutés ou mandatés par la Commune de Junglinster en rapport avec le canal « eaux usées » et le canal « eaux de pluie » doit rester garanti. La servitude de passage doit rester libre de haies et d'arbustes, ainsi que de toute construction à l'exception de car-ports et murs de soutènement. »

#### 11.3 Servitude de passage de type « tréfonds » (T)

La servitude de passage de type « tréfonds » au niveau de l'espace vert privé des lots 10, 11, 17 et 18, a pour objectif l'intégration de la canalisation des eaux des pluies et des eaux usées de ces lots, afin de les raccorder aux conduites souterraines du domaine public. L'accès pour les travaux d'entretien en rapport avec la canalisation doit rester garanti. La servitude de passage doit rester libre de toute construction, de haies et d'arbustes.

Cette servitude peut être précisée dans le cadre du ou des dossiers de demande d'autorisation de construire.



#### **11.4 Servitude de passage de type « accès carrossable sous-sol » (AS)**

La servitude de passage de type « accès carrossable sous-sol » au niveau des sous-sols des lots 33 à 35 et 37 à 39, a pour objectif de garantir l'accès au stationnement privé en souterrain en dessous des différents lots. Au niveau de la servitude de passage de type « accès carrossable sous-sol » peut être intégrée la canalisation des eaux de pluies et des eaux usées de ces lots, afin de les raccorder aux conduites souterraines du domaine public.

Cette servitude peut être précisée dans le cadre du ou des dossiers de demande d'autorisation de construire.

#### **11.5 Servitude de passage de type « accès entretien public » (AEP)**

La servitude de passage de type « accès entretien public » au niveau du lot B permet l'accès pour les véhicules de maintenance à la place de jeux, aux bassins de rétention et au canal pour l'écoulement des eaux pluviales en provenance de la Rue du Village.

#### **11.6 Servitude écologique**

La servitude écologique indiquée par la partie graphique du présent PAP au niveau de l'espace vert privé du lot D situé à la limite sud du présent PAP a pour objectif la protection du biotope existant, constitué de haies et d'arbustes. Le modelage global du terrain et les plantations à ce niveau sont à maintenir. Les éventuels travaux se feront dans le respect de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **ART. 12. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

#### **12.1 Dispositions exécutoires**

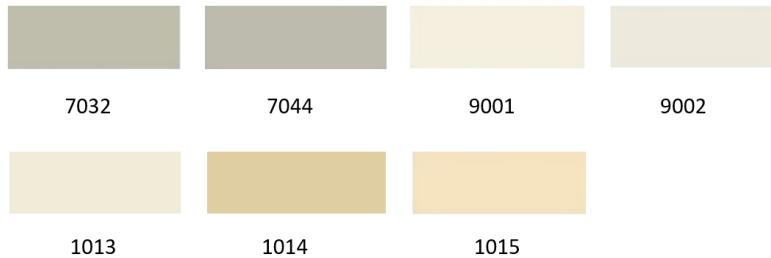
Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres de l'éclairage public seront à céder au domaine public et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.



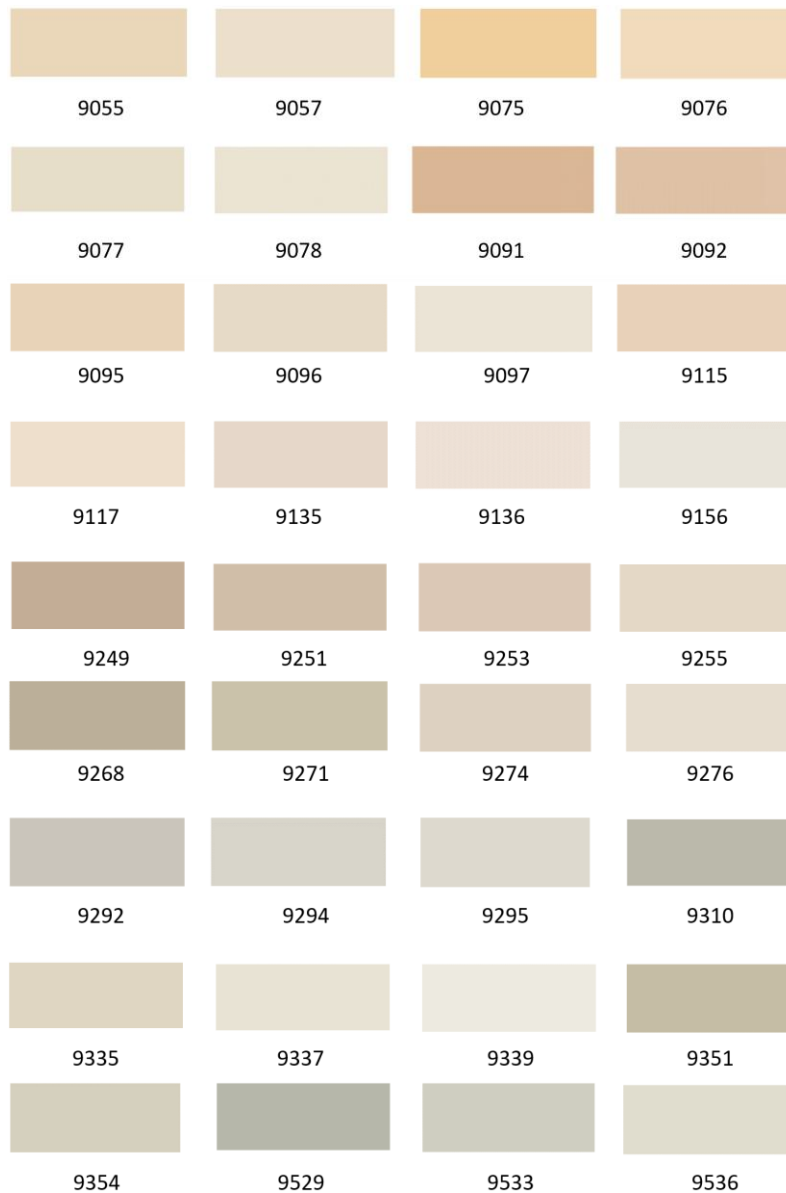
## ANNEXE INTEGRANTE

### ART. 13. NUANCIER DE TEINTES DE REFERENCE POUR LES FAÇADES :

**Figure 1 : Nuancier de référence pour les façades, défini selon le système RAL**



**Figure 2 : Nuancier de référence pour les façades, défini selon le système KEIM**



## TERMINOLOGIE COMPLEMENTAIRE

### **ART. 14. DEFINITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **Cour anglaise :**

On entend par cour anglaise un fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau en sous-sol ou du rez-de-jardin.

#### **Saut de loup :**

On entend par saut-de-loup une ouverture placée au ras du sol, permettant à la lumière naturelle d'éclairer un niveau en sous-sol, ou de le ventiler naturellement.



# TERMINOLOGIE

## Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

### Annexe II : Terminologie

#### **Acrotère**

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

#### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

#### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

#### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### **Avant-corps**

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

#### **Balcon**

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

#### **Bande de construction**

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

#### **Car-port**

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

#### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

#### **Comble**

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



**Construction**

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

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

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

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

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

**Limite de surface constructible**

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

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

**Logement**

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

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.





**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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



**Recul**

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

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

**Terrasse**

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

On distingue :

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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



Annexe du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

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

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

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

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

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

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

**D. Densité de logement [DL]**

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

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

**E. Terrain à bâtir brut**

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

**F. Terrain à bâtir net**

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

**G. Surface construite brute**

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

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

**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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, 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 oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

**K. Surface scellée**

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

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

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

**L. Surface de vente**

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



# ANNEXES

- 1. Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Mesurage officiel
  
- 2. Annexes concernant la situation de droit**
  - Copie (extrait) des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
  - Copie du schéma directeur
  
- 3. Justificatifs de la personne morale l'habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés**
  
- 4. Certificat OAI**
  
- 5. Compte-rendu de la réunion à l'AGE du 17/07/2018**
  
- 6. Concept d'Assainissement**
  
- 7. Levée contraintes archéologiques CNRA**
  
- 8. Plan de levé topographique**
  
- 9. Version numérique de la partie graphique**
  
- 10. Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 19227/27C du 14 janvier 2022**

