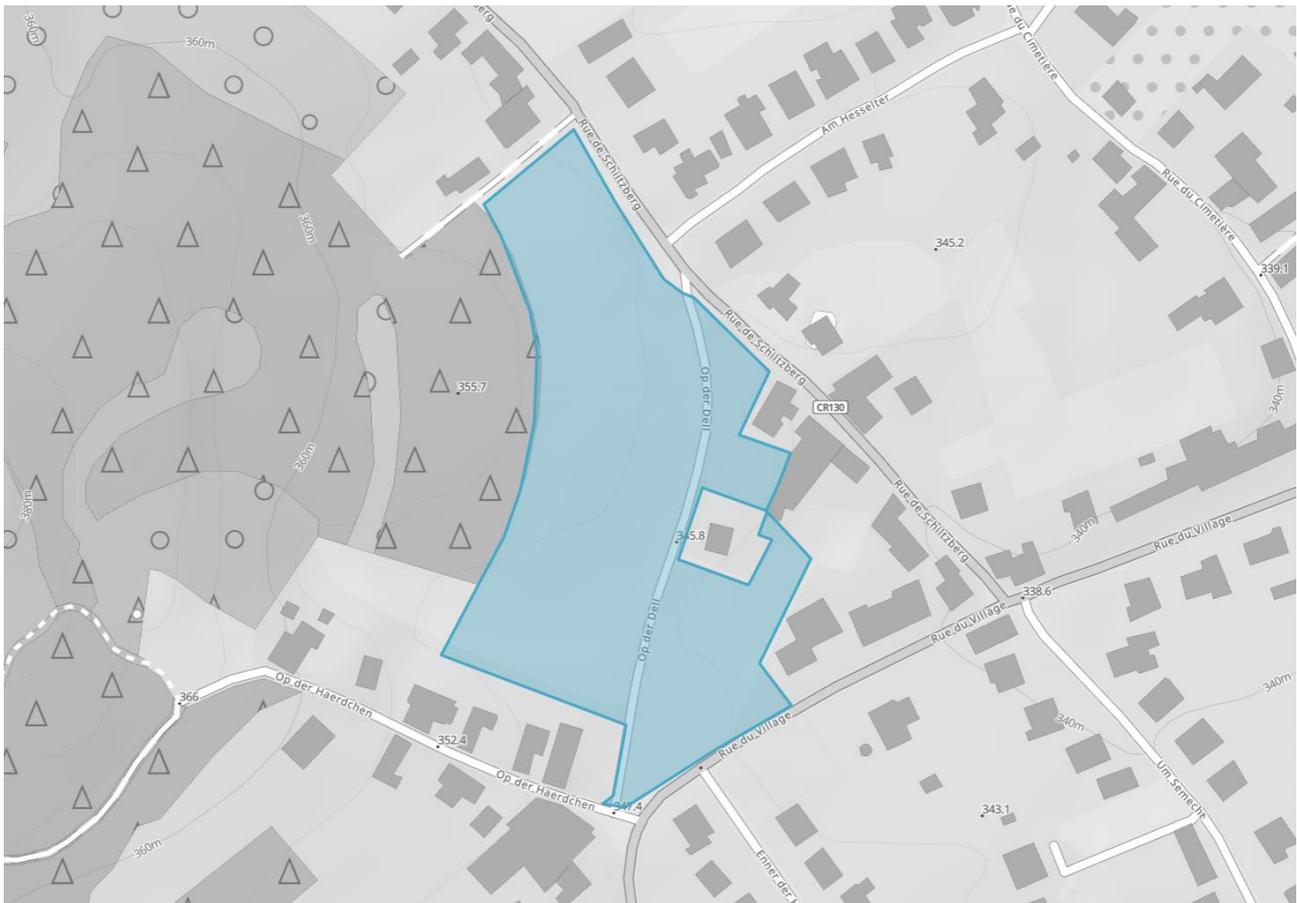


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« Ennert der Häertchen » à Godbrange



Partie graphique – Partie écrite

Version adaptée suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 19633/27C du 15 mai 2023 et,

suite à la réclamation reçue lors de l'enquête publique

Mars 2023

Commanditaire

Immobel Luxembourg S.A.

Réfèrent : Xavier HAUBOLDT

14, rue Eugène Ruppert

L-2453 Luxembourg

Tél. : + 352 24 83 14 59

E-mail : Xavier.Hauboldt@immobelgroup.com

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon

L – 5315 Contern

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu

**N° de référence du projet : Numéro de projet****Référence rapport :** 20210900_C214_K_PE_20231012

Rapport rédigé par : Sophie QUEVAL 05/10/2022

Rapport vérifié par : Ben BACKENDORF 26/07/2022

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	07/2022
A	Modification du projet suite aux remarques MO du 03.08.2022	03/08/2022
B	Modification du projet suite aux remarques MO du 04.08.2022	05/08/2022
C	Modification du projet suite aux remarques BFF et MO du 12.09.2022	05/10/2022
D	Modification de la PE suite aux remarques BFF et MO du 10.10.2022 et 11.10.2022	11/10/2022
E	Modification de la PE suite à la réunion AC du 25.12.2022 et aux remarques AC du 01.12.2022	20/12/2022
F	Modification de la PG suite remarques MO du 26.01 et 01.02.2023 – version indice F	06/02/2023
G	Modification de la PE suite à la réunion AC du 07.02.2023 et remarques MO du 17.02.2023	16/03/2023
H/I	Modifications suite à l'avis CE, réf. 19633/27C du 11.05.2023, de la réunion AC ST/MO du 19.07.2023, et des remarques MO suite à la réunion du 02/08/2023 et 08.08.2023	08/08/2023
J	Modification suite à la réunion AC ST du 28.09.2023	11/10/2023
K	Modification suite aux remarques AC CBE du 11.10.2023	12/10/2023



TABLE DES MATIERES

PARTIE GRAPHIQUE	7
PARTIE ECRITE	9
ART. 1 PORTEE JURIDIQUE	9
ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	9
ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL	10
ART. 4 DETERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE	10
ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES	10
ART. 6 TYPES DE CONSTRUCTIONS	10
6.1 Constructions destinées au séjour prolongé	10
6.2 Dépendances	10
ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	11
7.1 Règle générale	11
7.2 Limites de surfaces constructibles	11
7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles	11
7.4 Hauteurs des constructions soit hors-tout, à la corniche et au faîte, ou à l'acrotère	12
ART. 8 ÉLÉMENTS EN SAILLIE	12
8.1 Corniches et avant-toits	12
8.2 Avant-corps	12
8.3 Balcons, auvents, marquises	12
8.4 Murs pare-vues	12
8.5 Autres saillies de sol	13
ART. 9 NIVEAUX	13
9.1 Nombre de niveaux	13
9.2 Cote de niveaux indiqués en partie graphique	13
9.3 Niveau de référence du premier niveau d'une construction	13
9.4 Niveaux en sous-sol (1S)	13
ART. 10 TOITURES	14
10.1 Formes des toitures	14
10.2 Ouvertures et aménagements en toiture	14
ART. 11 ELEMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES	15
11.1 Éléments techniques en toiture	15
11.2 Éléments techniques en façade	15
ART. 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	15



12.1 Généralités.....	16
12.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade	16
12.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture	16
ART. 13 STATIONNEMENT	16
ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	16
14.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »	16
14.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »	17
14.3 Piscines, bassins de baignades, jacuzzis non amovibles et autre éléments semblables	17
14.4 Modelage de terrain	18
ART. 15 SERVITUDES	19
Toutes les servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots respectifs	19
15.1 Servitude de type urbanistique « IP » Intégration paysagère	19
15.2 Servitude de passage de type « accès en sous-sol ».....	19
15.3 Servitudes de passage et tréfonds de type « gestion de l'eau » -(Sp1) – (Sp2).....	19
15.4 Servitude de type « espace privé ouvert au public » (Sp3)	20
ART. 16 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....	21
16.1 Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre	21
16.2 Emplacements de stationnement publics	21
16.3 Chemin piéton, piste cyclable ou zone piétonne.....	21
16.4 Espace vert public.....	21
ART. 17 DISPOSITIONS EXECUTOIRES	22
17.1 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées	22
17.2 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres	22
TERMINOLOGIE	23



PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique est indissociable de la partie écrite.

Le plan et les coupes N° 20210900-LP-U001, indice K constituent la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenant 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 limites de surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles,
- 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,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- le nombre d'unités de logement par parcelle,
- le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol,
- le modelage de terrain,
- les constructions et éléments naturels à conserver,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.



PARTIE ECRITE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 **PORTEE JURIDIQUE**

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Junglinster approuvées par la Ministre de l'Intérieur le 23 août 2018 et la Ministre de l'Environnement le 28 août 2017.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan et des coupes 20210900-LP-U001, indice K qui constituent la partie graphique.

La présente partie écrite peut contenir des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes.

ART. 2 **DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES**

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de terrain à bâtir brut d'environ 2 hectares 03 ares 70 centiares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2021085JUNG du 10 mars 2023, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.,
- le levé topographique, référence 20210900_LP_T001 indice B du 20 mai 2022 , élaboré par le bureau d'études Luxplan S.A.



TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP est majoritairement destiné à la réalisation de logements de type unifamilial. Au moins 90 pour cent de la surface construite brute est à dédier à des fins d'habitation. Sont également admis des professions libérales et des activités de prestation de services sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- Être subordonnée à la fonction « habitation » ;
- Présenter une surface inférieure ou égale à 10 pour cent de la surface construite brute admissible par lot.

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

ART. 4 DETERMINATION DE LA SURFACE CONSTRuite BRUTE¹

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble tel que les services, les bureaux et les logements sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES²

Le PAP prévoit la construction d'un maximum de 44 unités de logements soit un nombre supérieur à 25 unités de logements. Les lots réservés à la réalisation de logements abordables sont repris en partie graphique. Suivant les valeurs du PAP, au moins 1676 m² de surface construite brute est à réserver pour la construction de ces logements.

ART. 6 TYPES DE CONSTRUCTIONS

6.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions abritant du séjour prolongé de personne sont considérées comme des constructions principales en opposition à une dépendance ou un autre type d'ouvrage ancré.

6.2 Dépendances

- Garages et carports**

¹ Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol de la loi modifiée de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version du 24 novembre 2021.

² Article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version postérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.



Les dépendances reprises sur la partie graphique sont dédiées à l'aménagement de garage et/ou de carport. Des remises d'outils sont également admises. Lorsque l'indication carport est spécifiée sur la partie graphique, seul l'aménagement d'un carport est permis.

La dépendance du lot B est destinée à recevoir les locaux et autres espaces pour installations techniques nécessaires à la sortie du sous-sol collectif.

Les dépendances de type garage et carport sont à accoler à la construction principale.

Abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés

Sans préjudice des prescriptions de la présente partie écrite, chaque lot peut disposer au maximum d'une dépendance autre que garage et carport, pour peu que celle-ci ne dépasse une surface de dix mètres carrés (10 m²) et que le degré d'utilisation du sol affecté au lot soit respecté. Les abris de jardins sont à comptabiliser dans le calcul de l'emprise au sol, de la surface construite brute et de la surface scellée.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles. Les reculs postérieurs des constructions principales ne peuvent en aucun cas être inférieur à 6,00 m.

Le recul de construction par rapport aux limites du terrain à bâtir net est indiqué en partie graphique. Le recul des constructions sur les limites séparatives est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, escaliers, cours anglaises auvents, marquises, et autres installations semblables.

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles sont représentées dans la partie graphique du présent PAP. Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dans les surfaces pour dépendances qui ne sont pas construites, peuvent être traités comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés. Le scellement du sol admis par lot ne peut être dépassé.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les reculs avant, latéraux et arrière minimum, ainsi que les distances minimales à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Dépendances non reprises sur la partie graphique

Les dépendances non reprises sur la partie graphique peuvent être érigées sur le lot dans le recul latéral et/ou arrière des constructions principales hors-sol sous condition de respecter une distance par rapport aux limites de parcelle de :

- minimum un mètre et quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) si des façades orientées vers ces limites sont pourvues d'ouvertures et,
- minimum un mètre (1 m) si elles sont aveugles ;
- un recul nul dans le cas de dépendances jumelées.

Pour les lots 3 à 7, les dépendances non reprises sur la partie graphique sont à ériger obligatoirement dans le recul latéral de la construction principale hors-sol, ou dans le recul arrière dans l'espace pouvant être scellé ou dans le prolongement du garage, soit à l'arrière de la dépendance reprise en partie graphique.



7.4 Hauteurs des constructions soit hors-tout, à la corniche et au faîte, ou à l'acrotère

□ Généralités

Les hauteurs de construction maximales admises pour les constructions principales sont reprises au cas par cas sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol.

Lorsque la côte d'altitude n'est pas la même sur toute la toiture d'un lot, le faîtage ou l'acrotère le plus élevé est déterminant.

Les hauteurs de constructions sont mesurées individuellement pour chaque lot et chaque maison.

Les décrochements au niveau de la corniche, de l'acrotère du dernier niveau plein, de l'acrotère et du faîte sont autorisés à raison de maximum 1 par façade. La différence de hauteur ne peut dépasser 50 centimètres (50 cm).

□ Dépendances, couvertures pour terrasses au niveau du jardin, pergolas

La hauteur des dépendances est en tous points (faîte ou acrotère) de maximum trois mètre et cinquante centimètres (3,50 m) mesuré à partir du terrain remodelé.

La hauteur de toutes couvertures pour terrasses et pergolas est en tous points de maximum trois mètre et cinquante centimètres (3,50 m) par rapport au terrain projeté. Les éléments ponctuels de type mâts peuvent atteindre une hauteur maximum de cinq mètre (5 m).

ART. 8 ÉLÉMENTS EN SAILLIE

De manière générale,

- les saillies sont définies et mesurées par rapport aux plans de façade de la construction projeté du PAP ,
- les saillies peuvent empiéter sur les reculs imposés, sauf si la présente partie écrite en dispose autrement,
- les saillies de type avant-corps, balcon et auvent sont interdites sur les dépendances.

8.1 Corniches et avant-toits

Les corniches de toitures à versants peuvent faire saillie de maximum cinquante centimètre (50 cm) sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas de décrochements de façade, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

8.2 Avant-corps

Les saillies de type corps-avancés ne sont pas autorisées

8.3 Balcons, auvents, marquises

Les balcons, auvents et marquises ne doivent pas excéder la moitié de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent. Les balcons et auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

La profondeur, mesurée à partir du plan de façade projetée à laquelle ils se rapporte est limitée à un mètre (1,00 m)

Dans le cas de maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum un mètre quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) sur la limite latérale mitoyenne de propriété ou être réalisé en un ensemble architectural muni d'un mur pare-vue.

8.4 Murs pare-vues



Un mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m).

La hauteur du mur pare-vue est de minimum un mètre et quatre-vingts centimètre (1,80 m) et de maximum deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les murs pare-vues au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses sont à exécuter en construction massive (mur couvert d'un enduit minéral d'une couleur et teinte apparenté à celle de la construction principale ou en pierre naturelle). Les murs pare-vues au niveau des terrasses aux étages ou sur la toiture du dernier niveau plein sont à exécuter en construction légère (métal ou bois).

8.5 Autres saillies de sol

Les parties saillantes de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et sauts-de-loup sont autorisées en façade d'une construction à condition d'être accolés à la construction principale et d'empiéter au maximum d'un mètre (1 m) sur les reculs imposés aux limites parcellaires.

ART. 9 NIVEAUX

9.1 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins et sous-sol admissible par lot est repris sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol.

9.2 Cote de niveaux indiqués en partie graphique

Les cotes de niveaux des constructions indiquées en partie graphique pour les différents lots sont données à titre indicatif et peuvent être adaptées dans le cadre de l'autorisation de construire, sans préjudice de la présente partie écrite (cote de plancher du premier niveau accessible depuis la voie desservante, qu'il soit de type hors-sol ou sous-sol).

9.3 Niveau de référence du premier niveau d'une construction

Le niveau plancher du premier niveau directement accessible depuis la voie desservante correspond :

- au niveau de l'axe de la voie desservante, ou
- est inférieur ou supérieur à cette cote de maximum cinquante centimètres (50 cm).

Les niveaux peuvent être aménagés de plain-pied ou présenter un décroché intérieur entre deux ou plusieurs pièces reliées entre elles par des escaliers sans remettre en cause la conformité du projet vis-à-vis de la partie graphique.

L'aménagement de pièces de séjours prolongés est autorisé dans le niveau en rez-de-chaussée qu'il soit un premier niveau plein ou au niveau en sous-sol. Le dossier d'autorisation précisera l'implantation exacte du niveau et/ou parties du niveau par rapport au terrain naturel.

Pour les lots 9 à 13, l'aménagement de stationnement dans le premier niveau en sous-sol est autorisé.

9.4 Niveaux en sous-sol (1S)

Lorsque la délimitation des niveaux en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation de la construction principale.

Le niveau en sous-sol (1S) des lots 32 à 40 est destiné à la création d'un sous-sol collectif pouvant accueillir des espaces privatifs, locaux techniques, caves, buanderies, ainsi que des stationnements

De manière générale, le stationnement est interdit dans les niveaux en sous-sol individuels (1S) des lots disposant en partie graphique, d'une dépendance, d'une surface pouvant être dédié au stationnement ou d'un sous-sol collectif.



Le niveau en sous-sol du lot C est destiné à l'aménagement de locaux techniques collectifs alimentant jusqu'à 44 unités de logement du PAP, y inclut toutes les surfaces nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de ces locaux.

ART. 10 TOITURES

10.1 Formes des toitures

De manière générale, toute construction établie en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant des toitures se déversent sur le même bien-fonds où la construction est érigée.

Les dépendances présentent obligatoirement des toitures plates, excepté pour les abris de jardin et les serres pour lesquels des toitures à un ou deux versants sont également admises.

Toiture plate

Pour les constructions principales, les toitures plates doivent présenter une légère pente sans dépasser 15% afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales. Elles doivent être végétalisées de manière extensive pour au moins 75% de la surface totale de la toiture, déduction faite des surfaces nécessaires aux terrasses, ainsi qu'aux installations et infrastructures techniques. Les toitures végétales peuvent être combinés avec des panneaux solaires et/ou thermiques.

Les toitures des constructions souterraines (1S) peuvent être couvertes par des terrasses, des espaces nécessaires à la réalisation des voies de circulation résidentielle ou zone de rencontre. Les toitures des constructions souterraines affleurantes et/ou non couvertes par ces aménagements doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale au minimum extensive.

L'aménagement d'une terrasse est également admis sur la toiture de la dépendance du lot 8.

Les autres dépendances à toit plat sont intégralement végétalisées.

L'épaisseur minimale de la couche de terre à prévoir pour les surfaces végétalisées en toiture est d'au moins quinze centimètres (0,15 m).

Toiture à un ou deux versants

Les toitures à deux versants doivent être symétriques (bâtière). Les croupettes en toiture sont interdites.

Le faite des toitures à versant unique peut être aménagé en retrait par rapport à la façade à laquelle il se rapporte de façon à permettre l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du dernier niveau plein.

10.2 Ouvertures et aménagements en toiture

Ouvertures en toiture

Pour les toits des dépendances et les toits des constructions souterraines affleurantes du terrain remodelé, les ouvertures en toitures sont interdites, à l'exception de celles nécessaires aux installations techniques.

Les châssis rampants et les lucarnes à toit plat sont autorisés sur les toitures à versants (inclinaison minimale de 3°).

Les ouvertures en toitures à versants doivent respecter l'implantation suivante :

- Être espacé entre elles de minimum un mètre (1 m) excepté pour les ensembles de châssis rampants combinés ;
- Accuser un recul de minimum un mètre (1 m) aux arrêtes et noues de la toiture ;
- Être situé au minimum un mètre (1 m) en dessous de la ligne du faitage ;
- Être situé à minimum cinquante centimètre (50 cm) du plan de façade y afférent.



La largeur cumulée des ouvertures en toitures ne peut dépasser la moitié ($\frac{1}{2}$) de la longueur totale du pan de toiture afférent.

□ Terrasses en toiture

Les terrasses accessibles en toiture et loggias sont autorisées suivant les conditions suivantes :

- Dans le cas de toitures plates et de toitures à un pan présentant un retrait, la toiture du dernier niveau plein peut être aménagée en toiture terrasse accessible ou en loggia. La toiture sur un niveau en retrait est accessible uniquement pour l'installation et l'entretien des éléments techniques y présents ;
- L'aménagement d'une terrasse est admis sur la toiture de la construction souterraine des lot 9 à 13 dans le recul latéral de la construction principale, à condition que la terrasse présente un recul d'au moins un mètre quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) des limites de parcelle ;
- L'aménagement de terrasses accessibles sur la toiture des dépendances est interdit, sauf pour la dépendance de type garage ou carport du lot 8, sous réserve que la terrasse présente un recul d'au moins un mètre quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) des limites de parcelle ;
- L'aménagement de terrasses ou de loggias en toiture est également admis pour les toitures à deux pans, sous condition de ne pas dépasser une longueur de maximum la $\frac{1}{2}$ de la longueur du pan de toiture dans lequel elles sont intégrées. En cas de terrasse jointives entre deux lots, un mur pare-vue est à prévoir.

Toutes les toitures aménagées en terrasses accessibles doivent être munie de garde-corps.

ART. 11 ELEMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES

11.1 Éléments techniques en toiture

Tous les éléments techniques en toiture doivent être implantés à une distance minimale d'un mètre (1 m) par rapport à l'alignement de façade du niveau situé en dessous.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est admise sur les toitures plates et à versants (versant complet). Ils ne peuvent entraver le passage de l'éclairage naturel des ouvertures.

Les caissons de climatisation, de ventilation, de pompes à chaleur peuvent être aménagés sur les toitures plates des constructions principales et des dépendances de type garages ou carport. Un habillage des caissons afin de limiter l'impact visuel et auditif doit être mis en place.

Les installations de type cage d'ascenseurs sont à intégrer obligatoirement à l'intérieur du gabarit de la toiture. En cas de toiture plate, ils peuvent dépasser la hauteur maximum d'acrotère autorisée de maximum un mètre (1 m).

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées sur tout type de toiture. Elles doivent être regroupées en maximum deux groupes pour chaque construction. Pour le lot C, les éléments techniques affleurant doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel dans l'espace rue et ne peuvent entraver la circulation des véhicules.

11.2 Éléments techniques en façade

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits en façades.

Les caissons de climatisations, de ventilation, de pompes à chaleur sont autorisés uniquement en façade arrière et respecte un recul latéral par rapport aux limites de propriétés de minimum quatre mètres (4 m). Un habillage des caissons afin de limiter l'impact visuel et auditif doit être mis en place.

Pour le lot C, sans préjudices des prescriptions relatives aux saillies du RBVS en vigueur, les éléments techniques en façade de la construction souterraine sont autorisés.

ART. 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



12.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes, vives ou réfléchissantes, de même que les matériaux brillants tel que le verre miroir sont interdits.

12.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Trois matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont permis par construction.

Les revêtements de façade et enduits sont de tons clairs, à choisir parmi un nuancier de teintes traditionnelles du Luxembourg allant dans des tons de blanc cassé, beige-brun, beige ocre, gris, rouge-brun ou vert-bleu.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau des matériaux et des nuances de façades. Les façades des dépendances doivent s'intégrer à l'architecture des façades principales en proposant des matériaux et des teintes apparentés en couleur et tonalités.

Les façades apparentes du lot C sont à aménager sous forme de façade et non comme des murs aveugles. Les murs peuvent être couverts de végétation et sont à couvrir par des matériaux ou enduits esthétiquement semblables aux maisons.

12.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Les toitures à deux versants doivent être couvertes dans des teintes de gris par de l'ardoise naturelle ou par un matériau d'apparence similaire. Le recouvrement sera de même type pour toute la toiture d'une construction, exception faite des lucarnes qui peuvent être revêtues de métal. Les matériaux ondulés sont proscrits.

ART. 13 STATIONNEMENT

Le nombre minimum d'emplacement de stationnement requis par affectation à aménager sur même bien fond privé est fixé par l'article relatif aux emplacements de stationnements de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Junglinster. Les emplacements de stationnement réglementaires doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Sans préjudices de l'article « 6. Types de constructions » et de l'article « 9. Niveaux » de la présente partie écrite, les emplacements de stationnements peuvent être aménagés :

- dans les limites pour construction de séjour prolongé de personnes,
- dans les limites pour dépendances ou dépendances de type carport,
- dans les constructions souterraines,
- à ciel ouvert dans l'espace sis dans les reculs avant et latéral des constructions,
- à ciel ouvert dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

Les emplacements à ciel ouverts sont à aménager en revêtements perméables.

ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

14.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les espaces verts privés tel que repris dans la partie graphique du PAP sont principalement destinés à être végétalisés.

Des allées de jardin ou chemins piétons en dur peuvent y être aménagés à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement du lot.

Pour les lots 3 à 7, tout dispositif d'éclairage direct est à proscrire dans le recul arrière des constructions hors-sols. Un éclairage modéré rasant, dirigés vers le sol, de faible intensité lumineuse ou dans des tons rouge-orangés sont tolérés.



❑ Plantations et haies

Les espaces verts privés sont à réaliser en tant que surface engazonnée avec une disposition libre de groupes d'arbres, d'arbustes et de vivaces. Des potagers et vergers sont également admis.

Les haies vives situées au niveaux des limites séparatives sont limitées à deux mètres de hauteur (2m) et sont à implanter du côté intérieur du lot.

Les haies situées en bordure du domaine public sont à choisir parmi les espèces non invasives et adaptées aux lieux et ne pourront déborder sur celui-ci. Les haies de résineux sont interdites. La plantation de résineux est au maximum d'un arbre par lot.

Les jardins et gazons synthétiques ainsi que les jardins minéraux sont proscrits.

❑ Murs et clôtures

Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies vives ou taillées. Celles-ci peuvent être couplées par un grillage, treillis ou une clôture barreaudée protégé par un poudrage plastique de couleur verte qui sont à implanter du côté intérieur du lot. Ceux-ci ne peuvent dépasser un mètre cinquante centimètres (1,50 m).

Les murs de soutènement continus disposés le long des limites parcellaires en fond de parcelle sont à réaliser comme un ensemble afin de proposer un aménagement cohérent entre les différents lots. Ils sont à réaliser soit au moyen de béton apparent, de gabions, ou de murs en pierre (maçonnerie sèche ou traditionnelle). Ces murs peuvent être également enduit ou habillés de végétation. Les enduits doivent être réalisés avec la même teinte et tonalité que la construction principale.

14.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver un caractère ouvert pour cet espace. Cette surface est à aménager en surface minérale ou sous forme d'espaces verts. Y sont autorisés :

- Des murets ;
- Des pelouses et plantations ;
- Des accès piétons, des terrasses, emplacements de stationnement et accès de garage en matériaux de teinte neutre et en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.

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.

Les revêtements semi-perméables de type « Rasengitter » ou similaires sont considérées comme des surfaces perméables et ne sont pas comptabilisées comme des surfaces scellées.

❑ Accès carrossables

Les accès carrossables aux garages et carports sont représentés dans la partie graphique comme de l'espace extérieur pouvant être scellé. Ces surfaces sont à réduire au minimum de surface utile et sont à exécuter de manière à permettre un maximum de perméabilité.

❑ Aménagements extérieurs de type terrasse couvertes et non couvertes

L'aménagement de terrasses est autorisé dans les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés en partie graphique, dans le recul arrière des constructions principales.

Toutes les terrasses peuvent être couvertes par des constructions légères et amovible (tentes, voiles tonnelles textiles, pergolas et autre éléments semblables ouverts sur minimum 2 côtés.

14.3 Piscines, bassins de baignades, jacuzzis non amovibles et autre éléments semblables



Une piscine, bassin de baignade, jacuzzi non amovible, pièce d’eaux ou tout autre élément semblable est autorisé à l’arrière ou latérale de la construction principale dans la surface pouvant être scellée et/ou dans l’espace vert privé, à raison de une (1) de chaque type par lot au maximum. Les conditions suivantes d’implantation sont à respecter :

- emprise au sol de maximum 25 m² toutes constructions cumulées
- recul aux limites de propriétés de minimum 3,00 m y compris margelle et abords,
- est interdit dans la zone de servitude d’urbanisation « Intégration paysagère ».

L’emprise des piscines, des bassins de baignade, jacuzzi non amovible et autres éléments semblables sont à prendre en compte dans le total des surfaces pouvant être scellées par lot.

Une couverture ne dépassant pas en tous points quatre-vingts centimètres (80 cm) au-dessus du niveau projeté de la construction est autorisée.

Les structures démontables, à même posées sur le sol fini et présentant une surface totale de maximum vingt mètres carrés (20m²) sont autorisées pour tous les lots et ne sont pas à considérer comme des surfaces scellées. Ces structures sont interdites dans la zone de servitude « IP » - Intégration paysagère.

14.4 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de cinquante centimètres (50 cm).

Murs de soutènement

Les murs de soutènement repris en partie graphique ont une hauteur visible de maximum trois mètres (3 m). Le mur de soutènement sis dans le prolongement du lot C a une hauteur visible de maximum quatre mètres et cinquante centimètres.

L’implantation et la hauteur des murs repris en partie graphique peuvent être précisés dans le projet d’exécution sans dépasser la hauteur seuil de trois mètres.



TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 15 SERVITUDES

Toutes les servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots respectifs

15.1 Servitude de type urbanistique « IP » Intégration paysagère

La zone de servitude urbanisation de type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles. Les prescriptions suivantes sont d'application :

- Toute construction ou remodelage du terrain naturel y est interdit excepté pour des plantations, pour des aménagements en lien avec la rétention des eaux de surface et des chemins piétonniers ;
- Tout dispositif d'éclairage direct dans la zone de servitude ou en direction de celle-ci est proscrié ;

En outre, une végétalisation sous forme de strates végétales mixtes (arbres à moyennes et haute tiges, arbustes, prairies fleuries) est à garantir. La végétation ligneuse existante est à maintenir en priorité.

En complément, les plantations suivantes sont à prévoir :

- Au minimum 1 arbre à haute tige à planter par lot privé ;
- Au minimum 35 % de la surface de lot privé couvert par la servitude « IP » est à couvrir par un massif d'arbustes ou une haie vive. La végétation existante maintenue est prise en compte dans le calcul.

Les plantations sont à réaliser dans le cadre des travaux de viabilisation ou dès l'achèvement de ceux-ci.

15.2 Servitude de passage de type « accès en sous-sol »

Afin de garantir l'accès d'un lot privé à travers un autre lot, pour les accès motorisés ou non au sous-sol, les lots 32 à 40 et le lot B sont grevés d'une servitude et le lot B sont grevés d'une servitude de passage.

L'assiette précise de la servitude est définie lors de l'autorisation de construire. La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots ou parcelles dominants respectifs et de leur ayant-droit. Elle s'exerce en voiture, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de mobilité douce.

Le stationnement y est interdit.

15.3 Servitudes de passage et tréfonds de type « gestion de l'eau » -(Sp1) – (Sp2)

Un fossé d'eau pluviale est prévu en limite de la zone forestière dans le futur domaine public, afin de collecter et d'acheminer les eaux issues du bassin versant vers les réseaux existant de la rue de Schiltzberg et de la rue du village. En partie nord, l'eau est acheminée du fossé vers la rue par une conduite d'eau souterraine aménagée sur terrain privé et traverse les lots 37 à 40.

Les lots 8 à 13, ainsi que les lots 40 à 44 sont grevés d'une servitude de passage, reprise en partie graphique (sp1). La servitude donne droit à l'accès et au passage des services communaux et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en véhicule, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

Pour permettre l'accès et l'entretien de la conduite d'eau souterraine par les services ayant la gestion du réseau public dans ses attributions, Les lots 37 à 40 sont grevés d'une servitude de passage et de tréfonds, reprise en partie graphique (sp2). La servitude donne droit au passage des réseaux enterrés et infrastructures techniques enterrées ou non, privés ou collectifs, sur des terrains privés et d'un lot privé à travers un autre lot. La servitude donne droit à l'accès et au passage des services communaux et de leurs ayants-droits pour l'entretien du réseau. Elle s'exerce en véhicule, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.



Dans ces bandes de terrain, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- le terrain doit être maintenu ou modelé de manière à garantir l'écoulement gravitaire des eaux pluviales,
- le terrain doit être laissé libre de toute construction ou de tout aménagement difficilement amovible,
- il est interdit de prévoir des plantations d'arbres à haute tige dans la zone de servitude.

En outre, les plantations ligneuses sont proscrites sur la servitude de passage des lots 8 à 13 et 40 à 44.

L'assiette précise des servitudes est à définir lors de l'autorisation de construire.

15.4 Servitude de type « espace privé ouvert au public » (Sp3)

La voie résidentielle située entre le lot 32 à 40 est partiellement aménagée sur fonds privés. Afin de garantir sur cette partie un accès au public et aux services communaux, chacun des lots 32 à 40 est grevé d'une servitude de passage et de tréfonds sur sa part de voirie. Cette servitude est reprise sur la partie graphique comme une servitude de type « espace privé ouvert au public » (Sp3).

La servitude de passage et de tréfonds permet :

- Le droit de passage et d'accès d'un lot privé à travers un autre lot, pour les accès motorisés ou non, ainsi que pour le public et pour la collecte des déchets. La servitude donne droit à l'accès et au passage des usagers des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits.
- Le droit de passage sur les terrains privés des réseaux enterrés et infrastructures techniques enterrées ou non, privés ou collectifs. Elle a pour objectif de permettre la mise en œuvre optimale des réseaux secs, des réseaux d'assainissement de manière gravitaire et de la viabilisation de l'ensemble du site.

L'assiette précise de la servitude est définie lors de l'autorisation de construire. La servitude donne droit à l'accès et au passage du public. Elle s'exerce en voiture, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

Le stationnement y est interdit.

TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 16 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ;
- aux espaces pouvant être dédiés au stationnement publics;
- aux chemins piétons, pistes cyclables, zones piétonnes ;
- aux espaces verts publics ;
- aux espaces dédiés à la rétention à ciel ouvert ;

Le présent PAP prévoit un futur domaine public communal d'une surface d'environ 5146 m² soit environ 25,26% de la surface totale du PAP. Cette surface comprend :

- environ 4849 m² issus du domaine privé, qui sont destinés à être cédé au domaine public communal (soit 23,80 % de la surface du PAP),
- environ 297 m² issus du domaine public communal, restant dans le domaine public communal (soit 1,46 % du PAP).

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.

16.1 Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La voirie est de type « zone de rencontre » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées. Si, au niveau du dossier d'exécution du PAP, la voirie a une emprise plus étroite que celle projetée par le PAP, les surfaces supplémentaires sont à traiter comme un espace vert public.

16.2 Emplacements de stationnement publics

Des emplacements de stationnements publics sont repris en partie graphique comme espace pouvant être dédié au stationnement. Leur emplacement et dimensions peuvent être adapté à condition que leur nombre soit respecté et de rester dans la surface du futur domaine public. Ces emplacements sont aménagés majoritairement en revêtement perméables.

16.3 Chemin piéton, piste cyclable ou zone piétonne

Les chemins piétons donnant accès aux espaces verts publics sont à aménager autant que possible en accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Au moins un parcours PMR est à garantir.

16.4 Espace vert public

Les espaces verts publics sont principalement destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales, ainsi que des installations techniques publiques (trafo, armoires, ...), une aire de jeux, des plantations et des aménagements paysagers. Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), du mobilier urbain et d'autres ouvrages de petite envergure. Les bordures délimitant l'espace vert public peuvent y être aménagées. Les espaces récréatifs ou aires de jeux peuvent être aménagés en combinaison avec les bassins de rétention.



TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 17 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

La nature des aménagements prévus par sur le futur domaine public et les règles y relatifs de la présente partie écrite peuvent être adaptées ponctuellement dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour des raisons d'ordre technique ou de sécurité.

17.1 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

Le projet se raccorde par système séparatif au réseau public situé dans la rue du Village, sauf pour la conduite d'eau pluviale sise au nord, acheminant les eaux pluviales du bassin versant qui peut se raccorder sur le réseau existant de la rue de Schiltzberg.

Les informations concernant le concept assainissement sont communiqués à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP. L'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions finales des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution

17.2 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.



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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

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.

Etage 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 II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.



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 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, comiches 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.



