

PARTIE ÉCRITE PAP

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER N° « GROEBIERG » A GONDERANGE

Référence: <u>20124/274C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>28/01/20</u>
Le Ministre des Affaires intérieures
Léon Gloden

Date :

18.09.2025

Adaptation à la suite de l'avis de la
Cellule d'Evaluation réf :
20124/27C du 17.07.2025

Sommaire :

1 Introduction

2 Mode d'utilisation du sol

3 Aménagement du domaine privé et public

- 3.1 Degrés d'utilisation au sol
- 3.2 Hauteur des constructions
- 3.3 Toitures des constructions principales
- 3.4 Ouvertures en toiture des constructions principales
- 3.5 Dépendances
 - 3.5.1 Garages hors-sols et car-ports
 - 3.5.2 Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports
 - 3.5.3 Toitures des dépendances
- 3.6 Installations techniques et antennes
- 3.7 Modelage de terrain
- 3.8 Emplacements de stationnement
- 3.9 Aménagements des espaces extérieurs privés
 - 3.9.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés
 - 3.9.2 Espaces verts privés
- 3.10 Aménagements des espaces extérieurs publics
- 3.11 Dispositions destinées à garantir un développement harmonieux
- 3.12 Eléments naturels à sauvegarder
- 3.13 Evacuation des eaux pluviales et eaux usées
- 3.14 Logement à coût modéré

4 Aménagement du domaine public

- 4.1 Cession des fonds au domaine public

5 Terminologie

- 5.1 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 »
- 5.2 Annexe du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

1 **Introduction**

Le dossier est élaboré :

- conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)
- conformément 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

Conception :

WeB architecture et urbanisme
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 75 90 50
info@archi-web.lu

ICONE sàrl
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T : 26 36 48 1
www.icone.lu

2 **Mode d'utilisation du sol**

Les parcelles se trouvent en zone d'habitation 1 du PAG en vigueur.

La surface brute du PAP s'élève à environ 23,42 ares selon le mesurage officiel N° 828.

Pour chaque lot, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 2221-1.11A du 18.08.2025

Il se trouve deux zones superposées sur le PAP NQ « Groebierg » qui sont à respecter selon la partie écrite du PAG en vigueur. Ils sont à respecter l'art. 20 (1) servitude urbanisation type « intégration paysagère » IP et l'art. 23 zones de bruit.

3 Aménagement du domaine privé et public

3. 1 Nombre de niveaux

Le nombre des niveaux est défini dans la partie graphique.

La cote du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser :

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

L'étage en retrait ou sous combles ne doit pas dépasser 80% de la surface hors-œuvre du dernier niveau plein immédiatement au-dessous, mesuré à une hauteur libre de 1,80 m dans les combles, en respectant la SCB maximale du PAP. L'étage en retrait peut comporter au max. 1 niveau habitable.

Un niveau en sous-sol est admis.

3. 2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale à la corniche , à l'acrotère du dernier niveau plein et au faîte est définie dans la partie graphique. La hauteur est à mesurer au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale de l'acrotère sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse.

La hauteur de l'étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein admissible ne peut pas être supérieur à 3,50 m mesuré à partir du revêtement fini du retrait.

Les cages d'escalier et les cages d'ascenseur peuvent empiéter sur le retrait de l'étage en retrait, sans dépasser une largeur de 5 mètres..

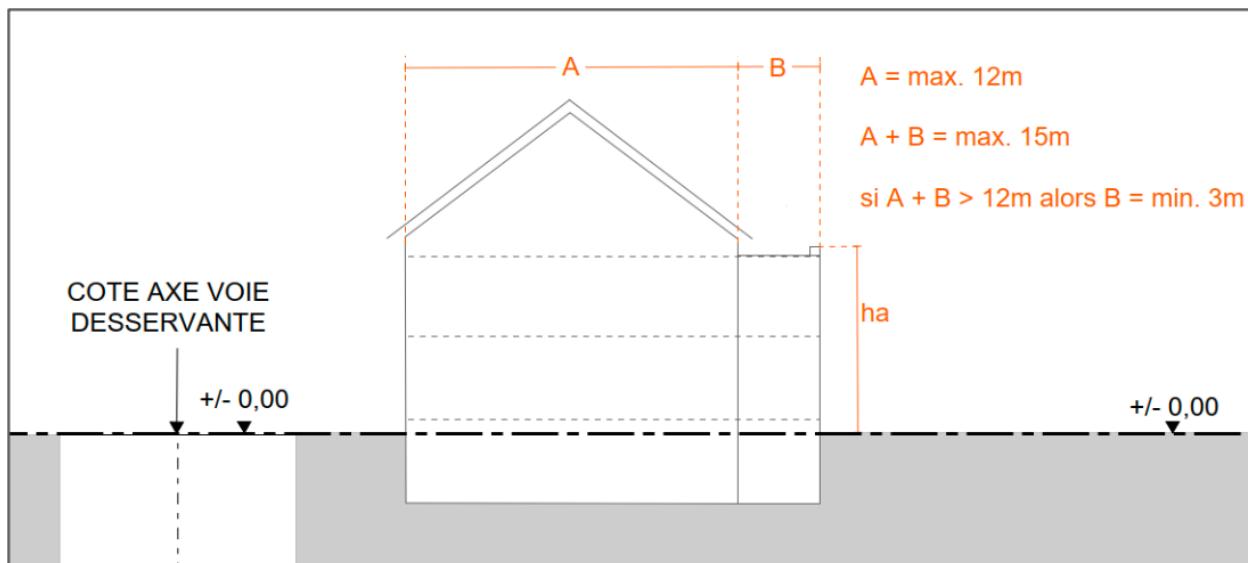
3.3 Toitures des constructions principales

Seules les toitures à deux pentes, les toitures plates et les toitures terrasses sont autorisés. Les toitures terrasses ne sont pas admises sur l'étage en retrait.

Les toitures plates des derniers niveaux de constructions principales doivent être végétalisées et l'implantation de panneaux solaires y est autorisée. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires sont végétalisées ou aménagées en terrasse accessible.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°. L'avant-toit des toitures inclinées doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade.

Pour les constructions dont le côté mesuré perpendiculairement au faîte est supérieure à 12 m (A+B), les toitures en bâtière sont limitées à 12 m (A). Dans ce cas, min. 3 mètres (B) doivent être réalisés en toiture plate. Cette toiture plate devra respecter la hauteur maximale autorisée à l'acrotère (ha) du dernier niveau plein.



Les étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein, autres que ceux visés à l'alinéa précédent, doivent respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de la voie desservante et du côté opposé.

3.4 Ouvertures en toiture des constructions principales

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance :

- de min. 1,00 m par rapport au faîte, mesurée dans le plan de la toiture, et
- de min. 0,50 m par rapport à la façade, mesurée dans le plan de la toiture.

3.5 Dépendances

3.5.1 Garages hors-sols et car-ports

La position des garages ou car-ports est définie dans la partie graphique. Les garages ou car-ports respectent une emprise au sol cumulée par lot de max. 50,00 m². Ils respectent une hauteur hors-tout

de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

3.5.2 Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports

Toutes les dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, confondues sur une même parcelle, doivent respecter :

- une emprise au sol cumulée de max. 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante et max. 40,00 m², et
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Toutes les dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports sont admises en dehors des limites des surfaces constructibles pour dépendances

Elles doivent être aveugles si elles sont implantées le long des limites parcellaires séparatives.

Toute dépendance isolée à l'exception des dépendances implantées le long des limites parcellaires séparatives doit :

- être érigée à l'arrière des constructions principales hors-sols
- respecter un recul aux limites parcellaires séparatives :
 - de min. 1,90m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures
 - de 0,00m, si elles sont aveugles
- respecter une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol

Toute dépendance accolée à la construction principale hors-sol doit :

- être située uniquement à l'arrière de la construction principale hors-sol ;
- respecter les reculs latéraux imposés à la construction principale hors-sol afférente ;
- respecter une emprise au sol de max. 15 m² inclus aux 40,00 m² totaux

3.5.3 Toitures des dépendances

Pour les garages hors-sols et les car-ports seules les toitures plates végétalisées sont autorisées.

3.6 Installations techniques et antennes

3.6.1 Généralités

Les installations techniques implantées sur le terrain, doivent respecter:

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- une hauteur de max. 1,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Une dérogation par rapport au recul peut être autorisée sous condition de respecter l'article 3.7.2.

Les installations techniques sont défendues dans le recul avant.

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Une pompe à chaleur (PAC) est admise sur la façade orientée vers la voie desservante sous condition de respecter l'article 3.7.2.

Les panneaux solaires sont admis en façade, sous condition d'épouser exactement le plan de la façade. L'installation inclinée afin d'optimiser l'orientation, est interdite.

Mise à part les panneaux solaires, les installations techniques intégrées aux constructions ne peuvent pas être installées à moins de 1,90 m des limites parcellaires.

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées, excepté les collecteurs solaires qui doivent respecter les conditions de l'article 3.7.3 ;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions;
- ne pas être installé à moins de 1,90 m de la limite séparative.

3.6.2 Pompes à chaleur (PAC) – prescriptions spéciales

Les pompes à chaleurs (PAC) sont admises sur la façade avant uniquement sous les conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre la façade avant et la limite de propriété donnant sur la voie desservante est de 4,00 m au minimum ;
- Le bâtiment auquel la PAC est rattachée ne dispose pas de recul latéral ou l'installation d'une PAC est impossible dans un recul latéral parce qu'il est encombré par une dépendance ;
- Aucune autre solution technique n'est possible pour installer la PAC dans le recul arrière ou à l'intérieur du bâtiment.

Pour des raisons techniques, la PAC est considérée comme rattachée à la façade avant si l'écart entre la façade et la pompe à chaleur (PAC) ne dépasse pas 0,50 m.

3.6.3 Panneaux solaires – prescriptions spéciales

Les panneaux solaires peuvent recouvrir la totalité des toitures avec une pente minimale de 15 degrés. Elles doivent épouser exactement le plan de la toiture.

Sur les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 15 degrés, les panneaux solaires doivent respecter un recul par rapport au plan de façade de minimum 1,00 m et ils ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 1,00 m.

3.7 Modelage de terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le plan topographique. Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique du PAP. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Une tolérance de max. 0,50 mètre est admise par rapport au terrain remodelé défini dans la partie graphique du PAP.

3.8 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis :

- dans les constructions principales hors-sol et en sous-sol ;
- dans les garages hors-sols et les car-ports et
- à l'air libre.

3.9 Aménagements des espaces extérieurs privés

3.9.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot.

Les accès aux garages sont à aménager dans la zone d'espace extérieur pouvant être scellée.

Les reculs avant imposés et les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts privés et entretenus comme tels. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant de terrasses, de rampes d'accès, de chemins ou d'espaces de rencontre.

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 et les surfaces aménagées avec des matériaux présentant un coefficient de ruissellement de maximum 0,5 sur un lit de sable ou gravillons, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L'aménagement en gravier des surfaces destinées aux espaces verts est interdit.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt, excepté pour le bois de chauffage.

3.9.2 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Ils doivent être aménagés sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Tout recouvrement des espaces verts privés en pierres concassés et tout aménagement de jardins en rocaille sont interdits.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives, des clôtures, des grillages et des paravents.

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hot-tubs, les whirlpools, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé :

- doivent respecter un recul :
 - avant de min. 4,00 m et
 - latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- ne doivent être couverts que d'une construction légère ou
- d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes, doivent :

- être uniquement implantées à l'arrière de la construction principale ;
- respecter des reculs latéraux et arrières de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent :

- respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- s'inscrire dans l'emprise au sol des dépendances autres que les garages et car-ports

3.10 Aménagements des espaces extérieurs publics

Les chemins/espaces piétons, voirie et marque de virage ainsi que l'emplacement des éclairages publics ou autres éléments techniques peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

L'aménagement exact de la voirie renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles selon le projet d'exécution.

3.11 Dispositions destinées à garantir un développement harmonieux

3.11.1 Constructions principales

3.11.1.1 Façades des constructions principales

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits en façade des constructions principales.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

3.11.1.2 Ouvertures en façade des constructions principales

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.

Les façades avant appartenant au rez-de-chaussée des constructions principales doivent comporter des ouvertures vitrées représentant au minimum 10% de la surface totale de cette façade.

Les façades latérales des constructions principales, qu'elles soient accolées à une dépendance ou non, doivent présenter des ouvertures vitrées couvrant au moins 5% de la surface totale de la façade.

3.11.1.3 Eléments en saillie des constructions principales

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de maximum 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, doivent respecter une saillie de maximum 1,50 m sur l'aplomb des façades.

Les cours anglaises ne sont admises qu'à l'arrière des constructions principales.

3.11.1.4 Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie correspondante à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent, jusqu'à concurrence de maximum 3,00 m et ;
- une hauteur maximum correspondant à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, respectivement des rez-de-jardin, peuvent être réalisés en béton ou en maçonnerie.

Sur les limites entre domaine privé et domaine public seuls sont à autoriser, les murets d'une hauteur maximale d'un mètre et les clôtures légères d'une hauteur inférieure à 1,50m.

3.11.2 Dépendances

3.11.2.1 Façades des dépendances

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits en façade des dépendances.

3.11.2.2 Ouvertures en façade des dépendances

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

3.11.3 Niveaux partiellement enterrés

3.11.3.1 Façades et ouvertures des niveaux partiellement enterrés

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

3.11.3.2 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 minimum 0,50 m d'épaisseur, excepté les surfaces consacrées aux terrasses.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

3.12 Eléments naturels à sauvegarder

Les surfaces soumises à des biotopes (BK17, BK6510 et BK6210) du PAP NQ sont à compenser partiellement par la plantation d'arbres dans la zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère [IP] et partiellement par une compensation financière selon le bilan des écopoints. Dans la zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère [IP] toute construction est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface et des chemins piétonniers non scellés.

3.13 Evacuation des eaux pluviales et eaux usées

Des canalisations de type séparatif ainsi que des dispositifs pour l'écoulement des eaux pluviales à ciel ouvert sont à réaliser dans le présent PAP selon le projet d'exécution et le plan concept d'assainissement.

Les fossés à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés.

Les eaux usées du PAP sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située dans la rue Groebierg.

Les eaux pluviales du PAP sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située dans la rue Groebierg. Les eaux pluviales sont à raccorder à l'axe pluviale existante dans la rue Stohlbour.

4 Aménagement du domaine public

4. 1 Cession des fonds au domaine public

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public pourront faire l'objet d'une légère adaptation en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau et l'environnement . Le dossier d'exécution du présent PAP définira précisément les équipements et infrastructures publics.

L'aménagement exact de l'espace vert public comme renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou fonctionnelles selon le projet d'exécution.

Surface totale	23 ares 41,98 m²
Surface totale des lots 1 à 3 privatifs	21 ares 20,98 m²
Surface à céder à la commune	2 ares 21 m²
Pourcentage de la cession	9,43 %

5 Terminologie

5.1 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 »

Acrotère

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

Alignment de voirie

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

Alignment obligatoire

On entend par alignment 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'alignment obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignment 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 / Faîlage

On entend par faîte ou faîlage 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.

Îlot

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.

5.2 Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.