

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Nouveau quartier »

« SONORE » à Strassen

PARTIE ECRITE

24 Mars 2022

TABLE DES MATIERES

1. BASES JURIDIQUES	3
2. PARTIE GRAPHIQUE.....	4
3. PARTIE ECRITE	4
3.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	4
3.2 AFFECTATION.....	4
3.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
3.3.1 <i>POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT</i>	5
A. La surface construite brute et l'emprise au sol	5
B. La surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
C. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de constructions	5
D. Les reculs de constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.	6
E. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
F. Les hauteurs des constructions à l'acrotère.....	6
G. Le nombre d'unité de logement par construction	6
H. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	6
H. La répartition des usages	7
3.3.2 <i>PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP</i>	7
A. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	7
C. Les clôtures	8
D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.	8
F. Les avant-corps	8
3.3.3 <i>COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX</i>	8
A. Matériaux de toitures	8
B. Matériaux de façades.....	8
3.4. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET	9
3.4.1 <i>FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET</i>	9
3.4.2 <i>FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC</i>	9
3.4.3 <i>VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE</i>	9
3.4.4 <i>GESTION DE L'EAU PLUVIALE</i>	9
3.4.5 <i>ESPACES VERTS PUBLICS</i>	9
4. TERMINOLOGIE	10
5. ANNEXES	16
5.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE.....	16
5.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT – COMMUNE DE STRASSEN	16
5.3 CERTIFICAT OAI (À ÉDITER)	16
5.4 RAPPORT JUSTIFICATIF	16
5.5 PERMISSION DE VOIRIE (À DEMANDER UNE FOIS LE DOSSIER PAP FINI).....	16
5.6 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	16
5.7 AVIS DU CNRA	16
5.8 VERSION NUMERIQUE DE LA PARTIE GRAPHIQUE	16
5.9 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE	16
5.10 PLAN DE DELIMITATION DE ZONES	16
5.11 PARTIE GRAPHIQUE	16

1. BASES JURIDIQUES

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général. (RGD Art.1)

La portée des notions utilisées est celle qui résulte des définitions reprises au chapitre 4 du présent PAP « Terminologie » (RGD).

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinée à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. (RGD Art.2)

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier (PAP) a été élaborée conformément :

- *À la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*
- *Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*
- *Au Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la commune de Strassen*

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Strassen.

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

Les termes indiqués en italique et soulignés renvoient à leurs définitions au point 4 « TERMINOLOGIE » issues de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence **ERACA_PAP_01** « **Plan du PAP** » qui constitue la partie graphique. Il se rapporte également au **Rapport justificatif (24 Mars 2022)**, et ses annexes.

3. PARTIE ECRITE

3.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

RGD Art.3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ **10,64 ares**.

La parcelle concernée par le présent PAP est référencée au cadastre sous le numéro : **139/3584**.

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

Servent de fond plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de levé topographique **n°20200817_LP_T001** du 28/05/2020
- Le plan de mesurage cadastral **n°1530** du 20/01/2011
- Le plan de délimitation de zones **n°2020119STRA** PLAN DE DELIMITATION DE ZONES Route d'Arlon à Strassen 1.250 du 09/03/2020

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique.

Les parcelles concernées par ce PAP sont classées au PAG actuellement en vigueur comme **Zone mixte urbaine** « **Mix-u** ».

3.2 AFFECTATION

RGD Art.3 (2)

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation d'un (1) immeuble à usage mixte.

3.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

RGD Art. 3 (3)

3.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT

A. La surface construite brute et l'emprise au sol

La limite de surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est fixée dans la partie graphique par les délimitations des alignements obligatoires et limites de surface constructible.

Afin de laisser une marge de liberté sur l'architecture du bâtiment, les emprises dessinées dans la partie graphique du PAP sont plus grandes que les surfaces autorisées à être construites. La partie graphique du présent PAP propose donc un volume maximal avec une marge de manœuvre pour l'architecture du bâtiment, les valeurs (COS, CUS, CSS, DL) à atteindre dans ce volume maximal sont indiquées dans le tableau en partie graphique.

B. La surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

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

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Cette zone est représentée sur la partie graphique du PAP par une surface grise.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver un caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, perméable ou non.

En dehors des rampes d'accès (pour les chemins carrossables, piéton ou autre), il est recommandé de prévoir des revêtements de sol proposant une certaine perméabilité.

Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique en couleur vert clair, avec la surimpression du texte « EVp ».

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique ;
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

C. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de constructions

Le lot 1 dispose d'une zone « pouvant être dédiée au stationnement », représentée dans la partie graphique par des hachures quadrillées oranges. Les dimensions sont fixées sur la partie graphique du présent PAP.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions sont à prévoir dans les niveaux en sous-sol.

L'accès y est possible via une rampe ou un ascenseur à voiture dans un des reculs latéraux.

Tout ce qui n'est pas prévu dans les prescriptions ci-dessus sera réglé d'après l'Art.31 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Strassen.

D. Les reculs de constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris sur la partie graphique du présent PAP.

E. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors sol minimum est fixé à quatre (4) niveaux pleins et le nombre de niveaux hors sol maximum est fixé à cinq (5) niveaux pleins.

Le nombre de niveaux de sous-sol maximum est de deux (2).

F. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

La hauteur des constructions maximale à l'acrotère est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante. Il est mesuré dans l'axe de la façade principale.

Dans le cas de toiture verte, la hauteur à l'acrotère pourra être dépassée dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 0,50 mètre maximum.

Les superstructures des constructions, telle que cabanons d'ascenseur, cages d'escaliers, équipements de conditionnement d'air, antennes et installations techniques ne sont pas tenu de respecter les hauteurs prescrites ; elles resteront toutefois inscrites, dans un gabarit établi à 35 degrés à partir de la ligne de rive de l'acrotère.

G. Le nombre d'unité de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est fixé à maximum six (6).

Les unités de logement intégré ne sont pas admises pour l'ensemble des lots du présent PAP.

H. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre non contigu suivant les aires constructibles définies par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Les constructions en sous-sol sont à implanter au maximum suivant le trait tillé marron correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ».

Le type de construction admis pour le lot 1 est la maison plurifamiliale comportant un ou plusieurs niveaux à usage non résidentiel (usage mixte).

Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents, les oriels ainsi que les avant-corps et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

La profondeur des constructions est mesurée dès le nu de la façade principale, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. La profondeur des constructions est fixée dans la partie graphique du PAP.

La façade principale est définie par le sigle « fp » sur la partie graphique du PAP.

Hauteur du socle

Un socle créant une différence de niveau entre le rez-de-chaussée de la construction et le trottoir n'est pas admis.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins deux mètres et quarante centimètres (2,40 m).

Pour les pièces destinées au séjour temporaire de personnes, la hauteur libre sous plafond devra être au minimum de deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

H. La répartition des usages

La part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de minimum 25% par construction principale.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10%.

Les usages possibles de la zone mixte urbaine « Mix-u » sont définis par le PAG en vigueur.

3.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique du présent PAP. Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, seule **la toiture plate (tp)** est acceptée. Les toitures plates devront avoir une pente inférieure à 7°.

Pour la toiture du volume principal (toiture du volume comportant le plus de niveaux pleins), seule **la toiture plate verte (tpV)** est acceptée. Ainsi, ne seront autorisées que les toitures aménagées en toitures végétalisées.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique du PAP indique le côté du bâtiment, duquel l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

C. Les clôtures

Les clôtures en briques, parpaings et autres maçonneries sont proscrites. Les clôtures en grillage et clôtures végétales sont acceptées.

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.

Le niveau du terrain projeté peut être modifié dans la mesure où il conserve une harmonie vis-à-vis des parcelles voisines.

Les murs de soutènement sont autorisés par l'autorité communale en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet.

F. Les avant-corps

En dérogation de la définition de l' « avant-corps » telle que défini dans l'annexe II : Terminologie, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement « nouveau quartier », sont autorisés des avant-corps sur une surface allant jusqu'à 75% de la surface de la façade et sur une profondeur maximale de 2,5 m.

La zone concernée par cette disposition est représentée en partie graphique par un trait tillé orange.

Cette dérogation permet la réalisation de balcons filants sur toute la largeur de la façade sud, favorisant des ombres portées sur la façade et les vitrages afin d'offrir un meilleur confort thermique dans le bâtiment.

3.3.3 COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX

A. Matériaux de toitures

Les toitures et leurs superstructures sont à aménager comme une cinquième façade.

La toiture peut accueillir des installations techniques liées au bâtiment.

B. Matériaux de façades

Les matériaux de façades doivent refléter les fonctions présentes dans l'immeuble. Tout type de matériaux de façades sont autorisés.

3.4. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

RGD Art.3 (4)

3.4.1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

Sans objet.

3.4.2 FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

RGD Art.3 (4)

25% de la surface brute de la parcelle est à rétrocéder à la commune, soit **266 m²**.

Les zones à rétrocéder sont représentées par une hachure de points noir dans la partie graphique du présent PAP.

La surface à rétrocéder est divisée en deux zones :

- Une bande de **184,29 m²** le long de la route d'Arlon dédiée au réaménagement futur du réseau de transport public le long de la route d'Arlon. L'usage et l'entretien de cette bande restent à l'usage de l'immeuble tant que la commune de Strassen n'entame pas la réalisation du projet d'aménagement sur la route d'Arlon.
- Une bande de **81,71 m²** en fond de parcelle est à rétrocéder à la commune à des usages d'espace vert public. Un autre usage est possible selon la décision de l'Administration communale de Strassen concernant l'aménagement du quartier.

3.4.3 VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE

Sans objet.

3.4.4 GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Un bassin de rétention n'est pas nécessaire (voir calculs annexe 5.7 – Concept d'assainissement).

Le réseau projeté d'eaux pluviales est représenté dans la partie graphique du PAP.

Les eaux de pluie recueillies par les surfaces de toiture sont collectées dans des canalisations qui devront présenter un point ouvert en limite de propriété pour d'éventuels contrôles.

Concernant les toitures végétalisées, leurs trop-pleins évacueront les eaux pluviales excédentaires.

L'évacuation des eaux pluviales est à réaliser selon ce principe, tout en tenant compte le cas échéant d'éventuelles adaptations sollicitées par la commune de Strassen ou par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Une rigole de type « Acodrain » est à prévoir en limite de propriété entre la parcelle de l'immeuble et la parcelle sur rue rétrocédée à la Commune au niveau du chemin d'accès carrossable lorsque celui-ci adopte une pente vers la rue.

3.4.5 ESPACES VERTS PUBLICS

Une bande d'espace vert public est à rétrocéder à la commune au Nord de la parcelle (cf.§3.4.2).

4. TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

Conformément à l'article 3.3.2 f. de ce PAP, le PAP déroge à cette définition et autorise les avant-corps sur une surface allant jusqu'à 75% de la surface de la façade à laquelle il se rapporte, et la saillie pourra avoir une profondeur maximale de 2,50 m.

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 fenêtrées.

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)

Combles

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection de 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. 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 l'axe de la voie desservante. 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. 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 considérations.

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 intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une dimension de type unifamiliale 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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 particulièrement 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, 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'aire libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtrées.

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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 du logement (DL)

On entend par densité du 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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement des techniques 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, ouvrage de stockages tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétiques, 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 close 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 végétal, jusqu'à concurrence de 75%.

L. **La 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.