

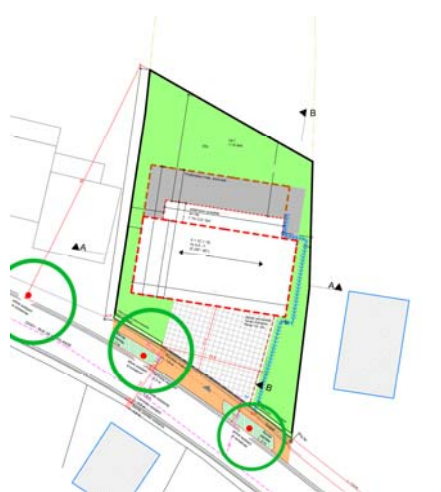
Modification ponctuelle II du Plan d'aménagement particulier

Commune de Beckerich
Localité de Hovelange
« Am Kiem »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

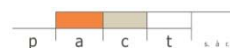


août 2022

Pour le compte des
Seyler-Ewertz Louis & Michelle

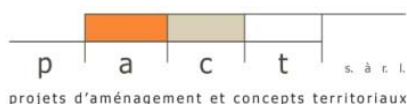


Commune de Beckerich



Demandeurs :

SEYLER-EWERTZ Louis et Michelle
24, Kapellebierg
L-8562 SCHWEICH

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, den 25.08.2022

Le présent dossier a été 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 (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»*

Als Grundlage der punktuellen Modifikation dient der genehmigte PAP, der 2019 von CCArchitectes s.a. erstellt wurde.

Bereits im Juli 2021 wurde eine erste punktuellen Modifikation des PAP durchgeführt.

En rouge biffé : textes biffés dans la modification ponctuelle

En vert : textes ajoutés dans la modification ponctuelle

Inhalt

1. DEFINITION – OBJET..... 4

2. PARTIE GRAPHIQUE 5

3. PARTIE ECRITE..... 6

3.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES6

3.2. MODE D’UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE6

3.3. DEGRE D’UTILISATION DU SOL CONCERNANT L’AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....6

3.3.1. POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT6

3.3.2. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP8

3.3.3. ZONE OU LES CONSTUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L’ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L’EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L’ENSEMBLE DU QUARTIER.....9

3.4. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET9

3.4.1. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET9

3.4.2. FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....9

3.4.3. VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE.....9

3.4.4. GESTION D’EAU DE PLUIE9

3.4.5. ESPACES VERTS PUBLICS 10

4. TERMINOLOGIE 11

5. ANNEXES..... 16

1. DEFINITION – OBJET

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)

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 « **Plan du PAP** » qui constitue la partie graphique. Il se rapporte également au **Rapport justificatif**.

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 **11,33 ares**.

La parcelle concernée par le présent PAP est référencée au cadastre sous le numéro : **1213/3703**.

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 mesurage cadastral n°**1113** du 2 juillet 2015 (commune de Beckerich)
- Le plan de levé topographique n°**20150076-LP-T001** du 20/01/2015

La délimitation et la contenance de la parcelle projetée est exprimée dans la partie graphique.

Les parcelles concernées par ce PAP sont classées au PAG actuellement en vigueur comme **Zone d'habitation 1**.

3.2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

(RGD Art. 3 (2))

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation d'une maison isolée unifamiliale.

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, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

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

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

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 ou îlot, 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 à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet.

La surface des terrasses, se situant dans l'« espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du PAP, ne peut pas excéder 10% de la surface totale du terrain à bâtir brut.

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

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

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans son contexte au paysage et à la structure en place, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;

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

Les espaces verts privés latéraux et arrière sont à aménager sous forme d'espace vert.

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

Le lot dispose d'une zone « pouvant être dédiée au stationnement », représentée dans la partie graphique par des hachures quadrillées grises. Il s'agit d'un emplacement extérieur à l'avant de la construction, donnant directement sur la rue CR301. Sa dimension est fixée sur la partie graphique du présent PAP. Ainsi, conformément aux exigences dimensionnelles de l'Administration des Ponts et Chaussées, chaque accès carrossable a une largeur maximale de 5,00m et est bordé par une haie d'une hauteur maximale de 0,50m. Ces surfaces seront réalisées en pavés drainants avec joints ouverts, permettant la perméabilité de l'eau. Le minimum est d'un (1) emplacement par logement sur la parcelle privée.

C. 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 sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

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

Le nombre de niveaux pleins pour la construction principale hors sol minimum est fixé à 1,5 niveau plein + combles, et le nombre maximum est fixé à deux niveaux pleins, un niveau en sous-sol et un niveau dans les combles (conformément au PAG de la commune de Beckerich en vigueur). La constructions principale ne peut dépasser le gabarit d'une maison ayant une hauteur jusqu'à l'arête supérieure de la corniche de 7 mètres maximum, un toit d'une pente de 40°, et une hauteur de faîte de 12 mètres maximum (cf. coupes et tableaux récapitulatifs sur partie graphique).

E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

La hauteur de la construction maximale à la corniche est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur de la construction maximale au faîte est fixée dans la partie graphique du PAP.

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

Une hauteur minimale de la dépendance n'est pas fixée.

F. Le nombre d'unité de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est fixé à :

- Une (1) pour la construction du lot 1,

Les unités de logement intégré ne sont pas admises pour le lot du présent PAP.

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

La construction hors sol est à implanter 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.

La construction en sous-sol est 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 isolée.

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 ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

La corniche peut faire saillie de trente centimètres (0,30m) sur l'alignement de la façade.

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

La *hauteur du socle* est fixée à maximum soixante-dix centimètres (max. 0,70 m) par rapport au niveau de référence projeté et mesuré dans l'axe de la façade principale donnant sur la voie desservante.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètre (2,60 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leurs surfaces.

3.3.2. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Pour la construction principale l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, seule la **toiture à deux pans (t2)** est acceptée. Les toits auront une pente comprise entre **35 et 40°**.

Pour l'extension en rez-de-chaussée (3m max. de profondeur, ~~4,5m~~ ~~3,5m~~ max. de hauteur à l'acrotère ~~la corniche~~), seule la **toiture plate verte (tpV)** est acceptée. Ainsi, ne seront autorisées que les toitures aménagées en toitures végétalisées.

Un garage peut être exécuté en toiture plate ou en toiture à une pente. Il est admissible que la toiture d'un garage accolé à la construction principale sera aménagée sous forme de toiture-terrasse.

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.

On comprend sous « Espace pouvant être dédié au stationnement » l'affectation d'une bande de terrain qui s'étend entre la voie de circulation motorisée et les constructions. Ce type d'espace doit être aménagé en matériaux pouvant être perméables comme les dalles béton/gazon, en pavés avec écarteur ou avec des joints en gazon ou en concassé. Leurs dimensions sont reprises dans la partie graphique du PAP, et sont conformes aux exigences de l'Administration des Ponts et Chaussées (5m de largeur max).

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les plantations sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

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

Les travaux de remblais et déblais sont permis afin de permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à la réalisation des constructions sont limités à un mètre par rapport au niveau du terrain naturel, à l'exception de l'aménagement du niveau en sous-sol.

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

E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le long de la voie desservante (CR301) les trois arbres présents seront sauvegardés. L'accès au lot du présent PAP se fera donc de part et d'autre de ces arbres. Par ailleurs, le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions dont le caractère justifie la sauvegarde, et de toute construction à démolir.

F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Le stationnement doit se faire devant la construction, sur la surface « pouvant être dédiée au stationnement », ou à l'intérieur de la construction. La construction de car-ports est interdite.

L'aménagement d'un abri de jardin dans l'espace vert privé est permis. L'abri de jardin a une surface maximale de 24 mètres-carrés et la hauteur maximale de l'édifice est fixée à trois mètres (3,00m).

La construction d'une piscine dans l'espace vert privé est admise.

3.3.3. ZONE OU LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L'ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits et partiellement les pierres naturelles. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire. Le bois ainsi que la maçonnerie apparente aux façades sont acceptés pour autant que leur surface totale ne dépasse pas les 25% du total des façades. L'utilisation de Trespa est autorisée.

Les toitures en pente sont noires ou grises, et mates. Les toitures plates sont à exécuter comme toitures vertes.

Le bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduits en façade. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Le choix des matériaux et la mise en couleur doit se faire dans le souci d'un aspect d'ensemble harmonieux.

3.4. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art.3 (4))

3.4.1. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

Le PAP met en oeuvre environ 20 m² pour la viabilisation du projet. Ces fonds correspondent à une partie du trottoir reprise sur la partie graphique du PAP.

3.4.2. FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art.3 (4))

Les fonds destinés à la viabilisation sont destinés à être cédés au domaine public. D'une surface d'environ 20m², ils représentent environ 1,77% de la surface totale du PAP.

Conformément aux exigences de l'Administration des Ponts et Chaussées, un trottoir public doit être créé entre la parcelle privée du PAP et la chaussée existante. La bande plantée existante est réduite à 2 m de largeur, de façon à créer un trottoir d'une largeur de 1,5 m. La surface destinée à être cédée au domaine public est identifiée dans la partie graphique.

La bande plantée sera interrompue sur une longueur d'environ 11 m, afin de permettre l'accès des véhicules vers les parcelles privées. Ces dispositions permettent de conserver les arbres existants, plantés le long de la chaussée.

Toutes les dimensions sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

3.4.3. VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE

Sans objet.

3.4.4. GESTION D'EAU DE PLUIE

L'eau de pluie recueillie par les surfaces de toiture est collectée dans un fossé ouvert ou « rigole à ciel ouvert ». Cette rigole longe les pignons latéraux et suit les chemins d'accès carrossables. A la fin de la rigole est installée en limite de propriété (côté planificateur) une grille (avaloir) de récupération des eaux avant renvoi dans le réseau mixte existant. Le réseau EU suivra en parallèle le réseau des eaux pluviales à ciel ouvert. Un regard de révision des EU sera placé également en limite de propriété. Le réseau EU est souterrain.

Au-delà de la limite de propriété, chaque réseau sera rassemblé dans une seule canalisation vers le réseau mixte existant dans la voirie.

2 tranchées seront à réaliser pour le raccordement des EU et EP au réseau existant.

Les accès carrossables auront une pente vers la rue. Une rigole de type « *Acodrain* » sera placée en limite de propriété. Cette rigole aura la pente nécessaire pour déverser les eaux de ruissellement dans la grille (avaloir) en bordure de terrain.

3.4.5. ESPACES VERTS PUBLICS

Sans objet.

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.

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.

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

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

H. Surface non aménageable

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

- a. Hauteur des locaux :
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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 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, 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 oeuvre 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.

5. ANNEXES