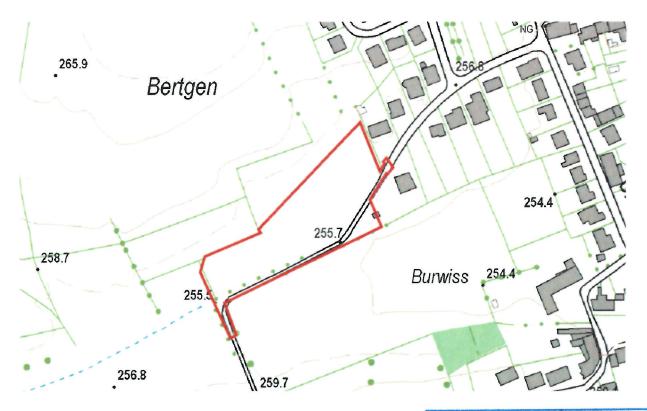


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Schoulstrooss » à Hellange



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Référence: 48499/32 C

Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 17/04/2019

La Ministre de l'Intérieur

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 18499/32C du 9 janvier 2019 et des réclamations reçues lors de l'enquête publique

Décembre 2018













TABLE DES MATIÈRES

<u>Parti</u>	ie graphique
	ie écrite
Art.	
1.1	Délimitation et contenance des lots ou parcelles
1.2	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal
1.3	Fonds issus du domaine public communal et destinés au domaine privé
Art.	
Art.	3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol
3.1	Règle générale
3.2	Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les
cons	tructions
3.3	Avant-corps et éléments en saillies
Art.	4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol9
4.1	Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux
4.2	Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte
4.3	Prescriptions relatives aux toitures
4.4	Couleur et emploi des matériaux
4.5	Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin 10
Art.	5. Emplacements de stationnement et accès12
5.1	Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface 12
5.2	Nombre d'emplacements de stationnement
5.3	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de
circu	lation
Art.	6. Aménagement des espaces extérieurs privés13
6.1	Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »
6.2	Prescriptions relatives à la surface pouvant être scellée (espace extérieur pouvant être scellé)13
6.3	Modelage du terrain, déblais et remblais13
6.4	Murs et clôtures



Art.	7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – fonds nécessaires à la	
viabi	ilisation du projet	15
	Voies de circulation	
7.2	Emplacements de stationnement	15
7.3	Espaces verts	15
7.4	Réseaux d'assainissement	15
Art.	8. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	16
8.1	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	16
8.2	Les constructions et les éléments naturels à conserver	16
<u>Term</u>	ninologie	17
Annexes		

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20181301-LP-U001 indice E qui constitue la partie graphique. En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.

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

- la délimitation et la contenance des îlots et lots projetés
- les fonds destinés à être cédés au domaine public communal
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites de surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites des lots ou parcelles
- les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement
- le type des constructions
- les typologies et mixité de logements
- les formes des toitures
- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet
- les constructions et les éléments naturels à conserver





PARTIE ÉCRITE

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

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 10 026,15 m², répartie de la manière suivante :

- 8 586,66 m² issus du domaine privé,
- 1 439,49 m² issus du domaine public communal.

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

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de mesurage cadastral réf. 1088 du 17 novembre 2017, élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.,
- le levé topographique référence 20130249-LP-T001 indice B du 6 novembre 2018, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

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

Le présent PAP comprend une surface d'environ 2 724,80 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 27,2 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 1 683,45 m² issus du domaine privé (soit 16,8 %),
- 1 041,35 m² issus du domaine public communal (soit 10,4 %).

1.3 Fonds issus du domaine public communal et destinés au domaine privé

En outre, le présent PAP prévoit une surface d'environ 396,81 m² issue du domaine public communal et destinée au domaine privé (participation à la constitution de certains lots).



ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements unifamiliaux.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions est repris au cas par cas sur la partie graphique. Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

3.3 Avant-corps et éléments en saillies

Les éléments en saillie et avant-corps ne pourront pas dépasser une saillie de cinquante centimètres (0,50 m). Ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.



ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée doit :

- être au même niveau que celui de l'axe de la voirie desservante ou au-dessus,
- être au même niveau que celui de la surface constructible pour dépendance,
- respecter les conditions de l'article 5.3, notamment le point relatif à la pente des rampes d'accès.

☐ Niveau en retrait

Le niveau en retrait peut être construit à l'aplomb des murs pignons. En plus des limites constructibles reprises sur la partie graphique, il représente au maximum soixante-dix pour cent (70 %) de la surface du niveau inférieur.

☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante-cinq centimètres (2,55 m).

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

☐ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau du bord supérieur de la façade. La hauteur maximale au bord supérieur de la façade (acrotère) est définie sur la partie graphique. L'acrotère de l'étage en retrait ne peut dépasser de plus de trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) le niveau maximum de l'acrotère au bord supérieur de la façade.

Le garde-corps ou l'acrotère des terrasses de l'étage en retrait ne peuvent dépasser de plus d'un mètre et dix centimètres (1,10 m) le niveau maximum de l'acrotère au bord supérieur de la façade.

Prescriptions relatives aux groupes de maisons jumelées par dépendance

L'implantation des bâtiments doit suivre la pente de la voirie projetée et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.

4.3 Prescriptions relatives aux toitures

□ La forme des toitures

La toiture au-dessus du niveau en retrait ne pourra pas être aménagée, mais sera accessible pour l'entretien. La totalité de la toiture ou la partie de toiture non couverte par des panneaux solaires est





à végétaliser. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

☐ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) et l'installation d'antennes (réception de la radiodiffusion ou de la télévision, ...) doivent se situer sur la toiture du niveau en retrait et être intégrés à l'architecture des constructions. Le recul à respecter par rapport à la façade est au moins équivalent à la hauteur du dispositif installé. Ils ne doivent pas gêner l'homogénéité du quartier.

4.4 Couleur et emploi des matériaux

Pour la construction des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le zinc, le bois, la pierre naturelle et la brique,
- pour les toitures plates : la végétation traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent,
- pour les abris de jardins, l'utilisation du bois est préconisée.

Les couleurs et matériaux aux teintes criardes, vives ou au rendu brillant sont toutefois interdits sans exception.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

4.5 Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

☐ Règle générale

La forme de toiture des dépendances (garages et abris de jardin) sont plates, celles des garages doivent être végétalisées de manière extensive avec des plantes de type herbacé, mousse, sedum ou succulent.

☐ Surfaces constructibles pour dépendances

Les surfaces constructibles pour dépendances sont destinées à l'aménagement de garages fermés, l'aménagement de car-ports y est proscrit.

☐ Abri de jardin

La hauteur des abris de jardins sont mesurées dès l'intersection du volume avec le terrain naturel ou projeté. L'aménagement d'un abri de jardin est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

LUXPLAN SA



- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3,00 m) par rapport au niveau du terrain projeté.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés en limite de propriété. Dans tel cas, chaque groupe d'abris de jardins est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur) et de matériaux et teintes utilisés.



ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

Les emplacements de stationnement privé doivent être réalisés sur le terrain privé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement privé est fixé à deux (2) emplacements par unité de logement. Ces emplacements peuvent être organisés en enfilade.

5.3 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Il est à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 6.2).

La rampe d'accès aux surfaces constructibles pour dépendances a une pente positive depuis le domaine public de maximum trois pour cent (3 %). Le stationnement dans le niveau en sous-sol de la construction destinée au séjour prolongé est interdit. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

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

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

- Conserver dans la mesure du possible les structures écologiques et la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surfaces perméables,
- des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé, à condition d'être réalisés en matériaux perméables,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site concernant les arbres et haies pouvant être plantées dans le cadre du présent PAP.

6.2 Prescriptions relatives à la surface pouvant être scellée (espace extérieur pouvant être scellé)

Règles générales

Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant ;
- des pelouses et plantes ponctuelles.

Les surfaces localisées dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

☐ Aménagement spécifique des reculs antérieurs, latéraux et arrières

Les marges de reculement imposées antérieure et latérale devront être aménagés en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur et repris sur la partie graphique comme espace extérieur pouvant être scellé.

Maximum cinquante mètres carrés (50 m²) de l'espace extérieur pouvant être scellé à l'arrière et sur les reculs latéraux des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé par lot peuvent être scellés.

6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

□ Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingtcinq centimètres (25 cm). Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.



Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

Déblais et remblais

En cas de différence de niveau du terrain en limite de propriété, les terrains contigus devront être raccordés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

6.4 Murs et clôtures

Les aménagements des clôtures, talus, murets, et murs de soutènement au sein des espaces verts privés ne sont pas repris dans la partie graphique. Ceux-ci sont à régler dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser un mètre vingt centimètres (1,20 m).

Des murs de clôture plus hauts que cinquante centimètres (0,50 m) peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Ils pourront faire l'objet d'impositions d'ordre esthétique.

Les matériaux pour les murs de soutènement, les socles et les murets sont à déterminer durant l'exécution du projet.



ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Voies de circulation

La voirie de la rue « Schoulstrooss » sera aménagée avec de l'asphalte. L'axe de la voirie peut être matérialisé par une file de pavés. Ces éléments sont à fixer en détails dans le projet d'exécution.

Si, au niveau du dossier d'exécution du PAP, la voirie a une emprise plus étroite que celle projetée par le PAP, les surfaces supplémentaires sont à traiter comme un espace vert public.

7.2 Emplacements de stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

7.3 Espaces verts

Les Espaces Verts Publics sont destinés à :

- recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;
- maintenir une partie de la végétation du site;
- permettre l'accès au reste du chemin communal existant.

Les bordures délimitant l'espace vert public peuvent y être aménagées, ainsi que des chemins consolidés.

7.4 Réseaux d'assainissement

L'aménagement final sera réalisé conformément à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau (réf. EAU/AUT/17/0688 du 17 octobre 2017).

Evacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention	
	,

L'eau de pluie se raccorde au canal existant rejoignant le cours d'eau canalisé existant.

☐ Evacuation des eaux usées

Les eaux usées du site sont raccordées à la canalisation existante de la rue « Schoulstrooss ».





ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics et aux espaces verts privés. La suppression ou l'implantation d'arbres repris sur la partie graphique sera adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

Les espèces autorisées pour les plantations sont de nature indigène.

Les espaces verts publics et espaces verts privés sis en bordure de la voirie sont à aménager de manière à ne pas gêner la visibilité.

8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Les dispositions des autorisations au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ci-dessous sont à respecter :

- Autorisation réf. 84710 CG/nb du 13 juillet 2017
- Autorisation réf. 84710-M CG/nb du 8 décembre 2017

16



TERMINOLOGIE

<u>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 »</u>

Annexe II: Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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



Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage 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 mílieu 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 socie

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.

llot

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.

anhadantanianjanianjanjantanianjan



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.

I of

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-soi 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.

LUXPLAN SA 20



Annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

NB : la présente annexe est reprise partiellement dans la mesure où le PAG en vigueur de la commune de Frisange définit COS et CMU basés sur cette terminologie.

Annexe 1: Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.



ANNEXES

Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 18499/32C du 9 janvier 2019
Réclamations reçues lors de l'enquête publique Réclamation d'Arthur FLIES-WINANDY Réclamation de Jean-Paul MEYER-KIEFFER
Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureau de géomètres officiels • Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000 • Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500 • Tableau du relevé parcellaire • Mesurage officiel
 Annexes concernant la situation de droit – commune de Frisange Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses en vigueur
Justificatifs de la personne morale l'habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
Certificat OAI
 Concept d'assainissement Autorisation réf. EAU/AUT/17/0688 du 17 octobre 2017
 Autorisation « loi sur la nature » Autorisation réf. 84710 CG/nb du 13 juillet 2017 Autorisation réf. 84710-M CG/nb du 8 décembre 2017
Plan de mesurage topographique
Version numérique de la partie graphique