



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE- PARTIE GRAPHIQUE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

«GOSTINGEN 34, 36 et 38 RUE BUURG»

Parcelles n° cadastre. 272/5100 - 276/5103 - 1683/5140

Commune de FLAXWEILER

Section C de GOSTINGEN



Maîtres de l'ouvrage :

CAPALUX S.A

18/02/2019

TABLE DES MATIERE

1. GENERALITES	1
Art. 1 Champ d'application	1
1.1. <i>délimitation et contenance des lots ou parcelles</i>	1
1.2. <i>fonds nécessaires à être cédés au domaine public</i>	1
1.3. <i>Affectations</i>	1
Art. 2 définition de l'utilisation du sol	2
2.1. <i>Degré d'utilisation du sol</i>	2
2.2. <i>Densité de logements</i>	2
Art. 3 courbes de niveaux	2
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	2
Art. 4 Implantation et gabarit des constructions	2
4.1. <i>implantation</i>	2
4.2. <i>Niveaux des constructions</i>	2
4.3. <i>Hauteurs des constructions</i>	2
4.4. <i>Saillies et avant-corps</i>	3
4.5. <i>Toitures</i>	3
Art. 5 Superstructures et infrastructures techniques	4
5.1. <i>Alimentation en eau</i>	4
5.2. <i>Assainissement, égouts</i>	4
5.3. <i>Eaux pluviales</i>	4
5.4. <i>Installations techniques</i>	5
Art. 6 emplacements de stationnement	5
Art. 7 Rampes d'accès	5
Art. 8 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	5
Art. 9 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTETION DES SITES	6
9.1. <i>Esthétique</i>	6
9.2. <i>Couleurs et matériaux</i>	6
9.3. <i>Travaux de déblai et de remblai</i>	6
9.4. <i>Plantations et abattage d'arbres</i>	6
3. PARTIE GRAPHIQUE	6
4. ANNEXES	7
ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT	7
5. TERMINOLOGIES	8
Annexe I: Terminologie contenu du plan d'aménagement particulier	8
Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol	13
6. ANNEXES	15

1. GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier « 34, 36 et 38 RUE BUURG à FLAXWEILER », est élaboré conformément :

- Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de FLAXWEILER version 1999 actualisé en septembre 2013 et de sa Partie écrite.
- Au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les site de la commune de FLAXWEILER (édition 2008)

Les points non réglés par le présent Projet d'Aménagement Particulier seront soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de FLAXWEILER.

ART. 1 CHAMP D'APPLICATION

1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « 34, 36 et 38 RUE BUURG à FLAXWEILER » concerne les parcelles n° 272/5100 - 276/5103 - 1683/5140, la limite et la contenance de ces dernières sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le PAP couvre une superficie brute d'environ 18,52 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- le levé topographique référence 20181561-LP-T001 du 16 Novembre 2018, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils LUXPLAN S.A.
- le plan de morcellement Référence Betmax du 01 Décembre 2009, élaboré par le bureau de géomètres TMEX SA.

1.2. FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Aucun fonds ne sera nécessaire à la cession au domaine public.

1.3. AFFECTATIONS

Le PAP constitue 3 lots à caractère privatif et prévoit la construction de 3 maisons unifamiliales dont une maison isolée et deux jumelées. La typologie des logements est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

ART. 2 DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes et surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée) admissibles pour le PAP, dans le respect du PAG en vigueur.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique ainsi qu'en ANNEXE 1 (tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot) de la présente partie écrite.

2.2. DENSITE DE LOGEMENTS

La densité de logements est fixée dans la partie graphique de PAP

ART. 3 COURBES DE NIVEAUX

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50m au maximum.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent. Sauf indication en partie graphique, le recul postérieur est mesuré au milieu de la façade postérieure de la construction principale et perpendiculairement à la limite séparative. En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

4.2. NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux, tel que défini en partie graphique et dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, est fixé à 2 niveaux pleins et un comble aménageable (II + 1C)

4.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservant le projet jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Lorsque la cote d'altitude n'est pas la même sur toute la longueur des façades, alors la plus élevée est déterminante.

Comme indiqué dans la partie graphique, la hauteur maximale autorisée de l'acrotère est de 6.5M

La hauteur maximale hors tout correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique. Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 33° sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de cinquante centimètres (0,50 m).

La hauteur maximale hors tout autorisée est de 11.50M

4.4. SAILLIES ET AVANT-CORPS

Les balcons et les perrons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,30 m et la distance des corps avancés sur la limite latérale sera au moins égale à leur sailli.

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent. Tous les avant-corps doivent respecter un recul de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

Les socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eau de pluie ne pourront dépasser l'alignement de plus de 10 cm jusqu'à la hauteur de 3 m.

4.5. TOITURES

Les toitures, superstructures et lucarnes doivent répondre aux conditions suivantes:

a) Les toitures devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi entre 30 et 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche formant saillie par rapport aux façades frontales et postérieures. Hormis le raccordement au-dessus de la corniche et des murs extérieurs la pente de chaque pan doit former une ligne droite. Le revêtement en métal pour les constructions habitables et celui en métal reluisant pour les autres constructions sont interdits. Dans la zone agricole une exception aux conditions de pente et d'orientation prévues ci-dessus pourra être autorisée pour les constructions non habitables. Est à considérer comme superstructure toute construction dépassant le revêtement des toitures dont question ci-dessus.

b) Les toitures plates et les toitures terrasses sont admises sur les dépendances souterraines. Elles peuvent dérogatoirement être autorisées par le Bourgmestre sur les dépendances non souterraines et les constructions accolées, si leur surface est inférieure à 25 m² et si une façade seulement est exposée à la vue à partir du domaine public.

c) Les découpes dans les toitures (p.ex. loggia) d'une surface inférieure à 6 m², mesurée horizontalement, sont admises sans toutefois interrompre la toiture couvrant mur de façade et corniche afférents.

d) La largeur de la corniche formant saillie par rapport aux façades frontales et postérieures est mesurée horizontalement entre la ligne de rive et la façade; elle ne pourra être inférieure à 0,10 m et supérieure à 0,50 m. Sur les pignons la toiture doit au moins couvrir complètement le mur extérieur et la largeur de la corniche ne doit pas être supérieure à 0,50 m. Peuvent être autorisés par dérogation le prolongement rectiligne de la corniche sur un balcon ou une section de façade en retrait ainsi que l'avant-toit couvrant une terrasse, un seuil, un perron d'entrée ou une autre installation semblable.

ART. 5 SUPERSTRUCTURES ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

5.1. ALIMENTATION EN EAU

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute construction comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif. Une autorisation de construire n'est accordée que si ce raccordement est réalisable.

Toutes les conduites et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

5.2. ASSAINISSEMENT, EGOUTS

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le raccordement au réseau de canalisations collectif existant est obligatoire. Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

5.3. EAUX PLUVIALES

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, des gouttières ou des dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie doivent être installés le long de toutes les toitures présentant une déclivité vers les voies publiques ou des terrains publics ou privés attenants. L'évacuation des eaux pluviales au moyen de gouttières ou de dispositifs semblables, destinés à recueillir les eaux de pluie, peut également être ordonnée par le bourgmestre, dans d'autres cas.

Les gouttières doivent être reliées à des tuyaux de descente qui doivent être raccordés à la canalisation publique ou, le cas échéant, aux collecteurs d'eau de surface, de manière étanche.

Dans le cas où un système d'assainissement séparatif existe, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eau de pluie, de manière étanche.

5.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergie et en chauffage, toutes les installations de chauffage, de climatisation, d'éclairage, de télécommunications, tous les foyers, les fours, les chaufferies, tous les conduits de fumée, les évacuations de gaz et autres installations semblables, tous les ascenseurs, les monte-charge et leurs cages, doivent être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Les lignes et conduites d'alimentation en eau potable, en électricité et autres, les conduits d'égouts et l'ensemble des raccordements aux réseaux collectifs nécessaires doivent être enterrés.

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en électricité devront être mises à la terre selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière. Les tuyauteries d'adduction d'eau potable ne pourront pas être utilisées à ces fins.

ART. 6 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Conformément au règlement sur les bâtisses, un minimum de deux emplacements de stationnement est obligatoire par logement pour les maisons unifamiliales. Les emplacements de stationnement ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

ART. 7 RAMPES D'ACCES

Les pentes d'accès aux garages doivent être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Elles ne peuvent être supérieures à 15%, mesurées sur l'axe et elles ne peuvent être considérées comme place de stationnement si la pente est supérieure à 7%

ART. 8 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE

La surface scellée par lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

ART. 9 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES

9.1. ESTHETIQUE

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou, d'un ensemble de bâtiments

9.2. COULEURS ET MATERIAUX

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

9.3. TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

9.4. PLANTATIONS ET ABATTAGE D'ARBRES

a) Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plants pouvant être utilisés.

b) L'abattage de tout arbre situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dont le fût, mesuré à un mètre au-dessus du sol, présente une circonférence de plus d'un mètre et demi est prohibé. Tout abattage de tels arbres rendu obligatoire pour des raisons de sécurité, nécessité confirmée par les services des eaux et forêts, est soumis à une autorisation du Bourgmestre.

3. PARTIE GRAPHIQUE

Le plan NDM N°1 du 21/12/2018 est indissociable de la partie écrite.

4. ANNEXES

ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT

NDM Architectura		18.02.2019										
DECOMPTE DES SURFACES ET COEFFICIENTS DU PAP : PAP «GOSTINGEN 34, 36 et 38 RUE BUURG»												
PARCELLES CADASTRALES N°	1	272/5100	Fonds privé									1108,00 m2
	2	276/5103	Fonds privé									367,00 m2
	3	1683/5140	Fonds privé									377,00 m2
SURFACE TOTALE DU TERRAIN A BATIR BRUTE :												1852,00 m2
DOMAINE PUBLIC Nouvelles infrastructures publiques (surfaces à céder)	1	Aire de jeux + chemin piétonnier										0,00 m2
	2	Surface verte publique + bassin de rétention										0,00 m2
	3	Voie carrossable de type résidentiel + stationnements (7)										0,00 m2
	TOTAL DES SURFACES DEDIEES AU DOMAINE PUBLIC (A CEDER) :											
												%
SURFACE TOTALE DU TERRAIN A BATIR NET :												1852,00 m2
DOMAINE PRIVE Nouvelles Infrastructures privées	N°	DENOMINATION	NBR NIV	NBR LOG	SCB (MAX)	STTBN	S EMPRISE (MAX)	SSC	CUS	COS	CSS	
	1	Lot 1	II+1c	1	375,00 m2	689,00 m2	150,00 m2	239,00 m2	0,54	0,22	0,35	
	2	Lot 2	II+1c	1	433,20 m2	586,00 m2	173,25 m2	266,25 m2	0,74	0,30	0,45	
	3	Lot 3	II+1c	1	433,20 m2	577,00 m2	173,25 m2	264,25 m2	0,75	0,30	0,46	
TOTAL DES DONNEES STRUCTURANTES SUR L'ENSEMBLE DU PAP :				3	1241,40 m2	1852,00 m2	496,50 m2	769,50 m2	0,67	0,27	0,42	
Surface d'occupation du sol par logement				166 m2/Log	Total des surfaces d'emprise (MAX) / Nombre total de logement							
Surface de scellement du sol par logement				257 m2/Log	Total des surfaces scellées (SSC) + voie carrossable / Nombre total de logement							
Surface de voirie par logement				0 m2/Log	Total de la surface de la voie carrossable / Nombre total de logement							
Surface des espaces verts privés et publics par logement				1083 m2/Log	Total des surfaces vertes privées, publique et de l'aire de jeux / Nombre de logement							
Surfaces des espaces verts publics par logement				0 m2/Log	Total de la surface verte publique / Nombre de logement							
Surface de consommation foncière par logement				617,33 m2/Log	Total de la surface des terrains à bâtir / Nombre de logement							
Densité de logement				0,1620	Nombre d'unités de logements / Surface totale du terrain à bâtir brut							
Part scellé du terrain brut			0,00 %									
Part de logement de type unifamilial			100 %									
Surface nette moyenne des logements			331,04 m2									

5. TERMINOLOGIES

ANNEXE I: TERMINOLOGIE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Terminologie 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 » (MEMORIAL A_N°323 du 23 mars 2017)

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 desservant 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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans 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 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 desservant 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

desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants 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 maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds 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 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, 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 desservant

On entend par voie desservant 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 II : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement Grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A_N°321 du 23 mars 2017)

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 œuvre 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 œuvre 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.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

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.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservant, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

6. ANNEXES

- Certificat OAI
- Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 1 250
- Tableau du relevé parcellaire
- Plan de mesurage officiel du terrain existant
- Plan topographique réalisé par le Bureau TERRA G.O.
- Extrait partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur
- Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
- Extrait du règlement des bâtisses en vigueur
- Concept d'assainissement
- Plan et documents en format électronique (PDF/DWG)