

Référence :19292/81c.....
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du :06/10/2022.....
 La Ministre de l'Intérieur

 Taina Bofferding

1 Partie écrite

Art. 1. Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Unter der Herrewies » appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent PAP, le Plan d'Aménagement Général (PAG) et le Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Beaufort sont applicables.

Art. 2. Affectation et cession de terrains au domaine public communal

Le PAP prévoit la réalisation de 9 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales.

Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis. Le logement intégré a une surface habitable située entre 30 et 60 m², sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces	Surface	%
Surface du terrain à bâtir brut (PAP)	47,2 Ares	100,0%
Surface des terrains à céder au domaine public communal	11,6 Ares	24,6%
Surface du terrain à bâtir net (PAP)	35,6 Ares	75,4%

Art. 3. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des alignements obligatoires et des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des carports et garages est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique, sous respect des dispositions de l'Art. 11.

L'implantation des abris de jardin est à faire suivant les dispositions de l'Art. 11.

Art. 4. Profondeur et largeur des constructions principales

Les profondeurs et largeurs maximales des constructions principales sont définies par les alignements obligatoires et les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiqués dans la partie graphique.

Art. 5. Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

a) Le nombre maximal de niveaux hors-sol des constructions principales est indiqué sur la partie graphique.

Un niveau supplémentaire en sous-sol est autorisé en-dessous de la construction principale à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique. Ce niveau en sous-sol est destiné aux caves, débarras et locaux techniques. Le séjour prolongé de personnes, une activité professionnelle, ainsi que un/des garage/s est/sont interdit/s.

b) La hauteur maximale des constructions principales, est de :

- » 7,0 mètres maximum à la corniche,
- » 11,0 mètres maximum au faîte.

Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au point de référence, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

Un raccord de la hauteur à la corniche et au faîte entre maisons jumelées doit être garanti.

Art. 6. Toitures et lucarnes des constructions principales

a) Les toitures des constructions principales doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les deux versant doivent avoir la même pente. L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

b) La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

c) La couverture des toitures inclinées est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel similaire de couleur gris foncé. Des matériaux métalliques non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout, sont également admis.

d) Une toiture-terrasse sur les volumes à un niveau peut être autorisée.

Art. 7. Ouvertures dans les toitures

Les lucarnes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Elles peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » Une lucarne est implantée avec un recul minimal de 1,0 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.
- » La largeur maximale totale des lucarnes sur un versant de toiture ne peut pas excéder deux tiers de la largeur totale du versant de la toiture.
- » Une lucarne doit observer un recul minimal de 0,5 mètre par rapport au plan de façade.
- » La corniche ne peut pas être interrompue.

Les fenêtres rampantes (type « Velux ») sont à implanter avec un recul minimal de 1,0 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.

Art. 8. Panneaux solaires

Des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures des constructions principales, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant à la couleur, à la forme et à l'épaisseur.

Par dérogation à l'article 7, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de cette manière et que les panneaux soient de type « full black ».

Les panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont interdit sur les carports et les volumes annexes des constructions principales.

Art. 9. Façades

a) Pour les couleurs des parties minérales des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes définies dans l'Art. 19 de la partie écrite du présent PAP.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

b) Les bardages de teinte matte ou de bois de teinte naturelle sont autorisés sur maximum un tiers de la surface de la façade.

c) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

d) Les ouvertures des fenêtres en façade principale sont à dominance verticale.

e) Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits.

Art. 10. Emplacements de stationnement et garages

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini comme suit :

- » 2 emplacements par maison unifamiliale ;
- » 1 emplacement par logement intégré.

b) Des emplacements de stationnement publics sont à aménager sur les surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique. Ils sont à exécuter en utilisant des revêtements de sol perméables, tel que pavé drainant ou similaire. Ces emplacements peuvent être équipés de bornes de recharge pour voitures électriques.

Art. 11. Dépendances

11.1 Car-Port

a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique et marquées par la surimpression « Cp ».

b) Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- » la construction et / ou le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ;
- » la hauteur maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée;
- » la toiture est à végétaliser avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre ;
- » une toiture-terrasse sur car-port est interdite.

c) La hauteur maximale des car-ports est mesurée à partir du « niveau par rapport au point de référence du lot » indiqué dans partie graphique (coupes). Un raccord de la hauteur acrotère entre car-ports jumelés doit être garanti.

11.2 Garage

a) L'aménagement d'un garage à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé est interdite, à l'exception des lots 4, 5 et 9.

b) En dehors de la construction principale, l'implantation d'un garage peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique et marquées par la surimpression « G ».

c) Les parties des garages aménagés en dehors de la construction principale doivent répondre aux critères suivants :

- » le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ;
- » la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- » la toiture peut être végétalisée ;
- » une toiture-terrasse sur le garage est interdite ;
- » la largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas être supérieure à 5,00 mètres.

La hauteur totale maximale est mesurée par rapport au point de référence, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

11.3 Abris de jardin

a) En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, un abri de jardin et/ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, est autorisé sous respect des prescriptions suivantes :

- » la surface d'emprise au sol est de 16,00 m² au maximum;
- » les reculs par rapport aux limites de propriété sont d'au moins 1,00 mètres ; un abri de jardin peut être accolé à un abri de jardin sur la propriété voisine, sous condition que les deux abris aient la même hauteur et la même forme de toiture ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée

- » la hauteur maximale à la corniche est de 2,50 mètres ;
- » la hauteur maximale totale est de 3,50 mètres ;
- » les abris de jardins à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.
- » tout changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitations ou d'activités professionnelles est interdit.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel/remodelé.

b) En dehors de l'abris de jardin, seuls sont autorisés des aménagements extérieurs de faible envergure ou amovibles.

Art. 12. Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales, tels que pompes à chaleur, climatisations et ventilations, sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

Art. 13. Aménagement extérieur des propriétés privées

13.1 Généralités

a) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des constructions, doivent être aménagés en espaces vert privé avec des plantations et peuvent recevoir des terrasses et des chemins piétons.

b) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- » toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

c) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

13.2 Recul avant

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

Le recul avant est à aménager en tant qu'espace végétalisé et / ou pavé perméable ou matériaux similaires, tout en respectant la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Les surfaces non aménagées en tant qu'espace végétalisé, sont à exécuter avec un revêtement de sol du même type et de la même teinte de matériaux que la placette publique adjacente, afin de garantir une transition harmonieuse entre le domaine public et privé. Des jardins rocheux sont interdits.

Ces surfaces doivent avoir un caractère ouvert sur le domaine public. La délimitation de la limite avant de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

13.3 Recul arrière et latéral

Dans la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée, une/des terrasse/s et/ou une construction de type « pergola » ou la couverture d'une terrasse sont autorisé dans le recul arrière et/ou latéral sous respect des prescriptions suivantes :

- » la/les terrasse/s doit/doivent respecter un recul de 3,00 mètres au minimum jusqu'aux limites du lot, à l'exception des maisons jumelées où les terrasses peuvent être implantées en limite du lot
- » la pergola ou la couverture d'une terrasse doit respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres et un recul latéral de 3,00 mètres.

Les reculs sont mesurés au milieu de la terrasse, perpendiculaire à la limite du lot.

Une pergola doit répondre aux prescriptions suivantes :

- » la surface au sol maximale est de 20,00 m² et une profondeur maximale de 4,0 mètres,
- » elle est accolée à la façade de la construction principale et s'aligne à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre,
- » elle repose sur 4 piliers fixés au sol et est ouverte sur tous les côtés,
- » elle s'intègre dans le concept architectural des constructions voisines,
- » elle peut avoir une toiture en verre, avec ou sans stores occultants,
- » elle peut être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options,
- » elle est en bois de teinte naturelle, ou un autre matériel qui en imite la couleur naturelle. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Art. 14. Travaux de déblai et remblai

Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Art. 15. Clôtures et murs de soutènement

15.1 Clôtures

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et / ou par des haies vives ou par des grillages, avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Un mur pare-vue accolé à la façade postérieure entre deux constructions jumelées est autorisé à condition de respecter une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 4,00 mètres.

Dans le recul avant la délimitation de la limite de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel/remodelé.

15.2 Murs de soutènement

Les murs de soutènement ont une hauteur maximale de 1,00 mètre.

La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

Un recul d'au moins 1,00 mètre est à observer entre deux murs et entre mur et la limite de propriété. Les hauteurs maximales définies dans le présent article sont à mesurer par rapport au terrain remodelé.

Art. 16. Aménagement de l'espace public

Est à considérer en tant qu'espace public dans le sens de la présente partie écrite, toute surface destinée à être cédée au domaine public communal, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

Les indications relatives à l'aménagement de l'espace public et aux infrastructures techniques dans la partie graphique du PAP sont à préciser dans le cadre du projet d'exécution relatif au présent PAP.

L'espace indiqué en tant que voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre sur la partie graphique est à aménager en tant que placette. Le projet d'exécution du présent PAP doit détailler l'aménagement de la placette, y inclus le mobilier urbain et les plantations à prévoir.

Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces de rétention pour eaux pluviales à ciel ouvert. Cet espace est à intégrer dans le concept global de l'aménagement de l'espace public. Ces espaces sont à aménager suivant les principes d'un aménagement écologique.

L'espace de rétention ne peut pas être délimité par des clôtures en fer barbelé ou enceintes similaires. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de sécurité ou de prévention d'incendie.

La plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

Art. 17. Plantations

a) La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés et des haies projetées – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. La position exacte des plantations est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

b) Les arbres plantés dans l'espace public doivent avoir une circonférence de tronc minimale de 0,25 à 0,30 mètre et une hauteur minimale de 4,00 à 5,00 mètres.

c) Deux arbres feuillus ou fruitiers à haute tige sont à planter par lot. Ces arbres doivent avoir une circonférence de tronc minimale de 0,14 à 0,16 mètre.

d) Pour toutes les plantations, le choix des essences doit être fait parmi les essences indigènes et/ou adaptées aux conditions stationnelles.

Art. 18. Servitudes de passage

La servitude de passage vise à garantir l'accès pour l'entretien des axes pluviales situés sur les lots privés.

Les espaces marqués en tant que « servitude de passage » dans la partie graphique sont à garder libre de toute construction. Afin de garantir le maintien et le contrôle des infrastructures techniques passant par ces espaces, les propriétaires doivent donner accès à l'Administration Communale.

Les modalités d'aménagements et les détails de mise en œuvre de la servitude, ainsi que les responsabilités seront réglés dans une convention entre la commune et le propriétaire du terrain auquel elle s'applique. Cette servitude est obligatoirement reprise en bonne et due forme dans les actes notariés.

Art. 19. Couleurs admises pour les constructions principales

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements des constructions principales réalisés dans le cadre du présent PAP. Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

Façades

Blanc cassé	
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

Ocre	
S 0510-Y20R	S 2020-Y10R
S 1015-Y20R	S 0515-Y20R
S 2040-Y10R	S 1020-Y20R
S 1010-Y20R	S 0510-Y30R
S 1015-Y40R	S 0510-Y10R
S 2020-Y20R	S 1015-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R
Beige	
S 0907-Y10R	S 3010-Y40R
S 0505-Y20R	S 1510-G90Y
S 0507-Y40R	S 1510-Y10R
S 2010-Y30R	S 1510-Y20R
S 2010-Y20R	S 1510-Y30R
S 0804-Y50R	S 1005-Y20R
S 1005-Y10R	S 1010-Y40R
S 2005-Y40R	S 1510-Y40R
Vert	
S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	
Gris Chaud	
S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R
Gris froid	
S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	
Bleu	
S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B

Rouge	
S 2010-Y40R	S 1020-Y50R
S 3020-Y60R	S 2020-Y60R
S 0907-Y50R	S 1515-Y40R
S 2010-Y60R	S 1010-Y50R
S 3010-Y50R	S 1510-Y50R
S 0510-Y80R	S 1010-Y60R
S 1020-Y70R	S 1510-Y60R
S 2030-Y70R	S 3020-Y70R

Socles et encadrements

S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N

Annexe - Terminologie

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

Elles sont issues du règlement grand-ducal du **8 mars 2017** concernant le **contenu du plan d'aménagement général d'une commune** (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et 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 »** portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (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).

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.

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.

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.

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.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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 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 desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface construite brute

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

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

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 technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle 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.

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

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.

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.

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.

Voie desservante

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