

PAP RUE DES LIGURES

VILLE DE LUXEMBOURG

Section HoF de Merl – Sud

Lieu-dit :

Rue de la Barrière / Kroitchespesch / In der Laach/

Rue de Merl/ In Dumericht

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

22 juillet 2024

MAÎTRE D'OUVRAGE		ARCHITECTE	
SOCIETE NATIONALE DES HABITATIONS A BON MARCHE		ARCHITECTURE + AMENAGEMENT S.A.	
Guy Entringer	Signature	M. Hermann ESSLINGER urbaniste	Signature

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue des Lignes » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	Ville de Luxembourg
SECTION	Section HoF de Merl - Sud Ville de Luxembourg
MAÎTRE D'OUVRAGE	Société Nationale des Habitations à Bon Marché (S.N.H.B.M.) 2B, Rue Kalchesbruck L-1852 Luxembourg
CONCEPTION	architecture + aménagement s. a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg info@a-a.lu www.a-a.lu 
DATE	22 juillet 2024

Table de matières

1. Généralités _____	5
1.1. Préalable _____	5
1.2. Portée juridique _____	5
1.3. Classement selon PAG _____	6
1.4. Surface du PAP _____	6
2. Aménagement du domaine privé _____	7
2.1. Définition des lots _____	7
2.2. Mode d'utilisation du sol _____	7
2.3. Degré d'utilisation du sol _____	8
2.4. Disposition et implantation des constructions _____	8
2.4.1. Alignement obligatoire _____	8
2.4.2. Construction destinée au séjour prolongé _____	8
2.5. Nombre de niveaux et hauteur des constructions _____	8
2.5.1. Nombre de niveaux _____	8
2.5.2. Hauteur des constructions _____	8
2.5.3. Niveaux de référence _____	9
2.6. Toitures _____	9
2.7. Aspects esthétiques _____	9
2.7.1. Éléments et installations intégrés en toiture _____	9
2.7.2. Panneaux solaires ou photovoltaïques et antennes _____	10
2.8. Emplacements de stationnement _____	10
2.9. Locaux pour vélo _____	10
2.10. Servitude de passage pour l'évacuation des déchets verts _____	10
2.11. Aménagement des espaces extérieurs privés _____	11
2.11.1. Espaces verts privés et espaces scellés des lots _____	11
2.11.2. Plantations _____	11
2.11.3. Remblais et déblais _____	11
2.11.4. Clôtures _____	11
3. Aménagement du domaine public _____	12
3.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal _____	12
3.2. Espaces verts publics _____	12
3.3. Plantations _____	12
3.4. Remblais et déblais _____	12
3.5. Emplacements de stationnement _____	13
3.6. Concept de gestion des eaux pluviales et usées _____	14
3.7. Mise en œuvre et exécution du PAP _____	14
3.8. Logements abordables _____	15

3.9.	Dépollution	15
4.	Terminologie	16
4.1.	Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE	16
4.2.	Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – Terminologie du degré d'utilisation du sol	20

1. Généralités

1.1. Préalable

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Rue des Lignes » et fait référence aux plans réglementaires « 1780-PAP-01 – Partie graphique du PAP », « 1780-PAP-01 – Coupes (planches 1 et 2) - Partie graphique du PAP » appelés par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires.

1.2. Portée juridique

Le cadre législatif et réglementaire pour le présent PAP NQ – SD ME-10 intitulé « Rue des Lignes » à Merl est le suivant :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Le 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 » ;
- Les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg en cours de modification dans le cadre de la procédure de modification ponctuelle entamée parallèlement à la procédure du présent PAP ;
- La loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

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

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

1.3. Classement selon PAG

Les fonds concernés par le présent PAP sont situés en zone d'habitation 2 (HAB-2).

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logements est de 80% au minimum.

1.4. Surface du PAP

La surface réelle disponible suivant le plan de mesurage du PAP établi par un géomètre officiel est de 319,15 ares (cf. annexes Mesurage N°12160-04(a) en date du 13.07.2022 mis à jour le 01.08.2023, réalisé par le bureau Geocad Géomètres officiels S.à.r.l.).

Les terrains destinés à être cédés au domaine public représentent une surface de 1,01 hectares, soit 31,57% de la surface totale du PAP.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Définition des lots

Le présent PAP comprend 34 lots au total. Ceux-ci sont repris et délimités dans la partie graphique et sont constructibles selon la réglementation du présent PAP.

2.2. Mode d'utilisation du sol

Les lots 01 à 08 ainsi que les lots 14 à 25 sont destinés aux logements de type unifamiliale. Les lots 01a à 08a et 26 sont destinés aux emplacements de stationnement, respectivement aux carports des maisons unifamiliales correspondantes.

Un emplacement pour le système de branchement des voitures électriques (e) est réservé sur le lot 26. Il doit être exécuté avec une fondation, fermé d'au moins trois côtés et couvert par la toiture du carport.

Les lots 09 à 13 sont destinés aux logements de type plurifamiliale.



Fig. 1 : Programme par lots du PAP « Rue des Lignes » à Merl, Ville de Luxembourg
Source : architecture et aménagements, s.a., mai 2024.

Pour les lots 09 (02), 10 (01 et 02), et 13 (01), des autres fonctions, autres que l'habitat, sont autorisables dans la zone HAB-2 :

- des activités de commerce de détail,
- des activités artisanales et de loisirs,
- des services administratifs ou professionnels,
- des restaurants et des débits de boissons,

- des activités culturelles,
- des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation,
- des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

Pour les lots 09, 10, 12 et 13, des emplacements de stationnement sont autorisables en sous-sol.

Les abris sont exclusivement réservés au dépôt des outils nécessaires à l'entretien du jardin. Ils ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement de stationnement pour véhicules ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux n'est pas permise.

2.3. Degré d'utilisation du sol

La surface de scellement maximale à respecter est définie pour chaque lot. Des matériaux perméables sont à privilégier.

Pour les surfaces destinées aux accès pompiers, des matériaux perméables sont à privilégier.

2.4. Disposition et implantation des constructions

2.4.1. Alignement obligatoire

L'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé doit être respecté sur au moins deux (2/3) de la surface.

2.4.2. Construction destinée au séjour prolongé

Les avant-corps sont interdits.

Le bâtiment 01 du lot 10 doit présenter un retrait sur la façade avant, au rez-de-chaussée et au premier étage d'au moins 5,0 mètres de profondeur sur une hauteur minimum de 7,0 mètres.

2.5. Nombre de niveaux et hauteur des constructions

2.5.1. Nombre de niveaux

L'étage en retrait (+1R) doit être implanté dans le gabarit maximal constructible selon la partie graphique. Il doit être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour les lots 09 à 13, la partie graphique autorise deux sous-sols. Le deuxième sous-sol doit servir uniquement à l'installation d'équipements techniques, notamment pour l'approvisionnement en énergie.

2.5.2. Hauteur des constructions

La **hauteur maximale à l'acrotère ou au faîtage des constructions destinées au séjour prolongé** est à fixer par rapport au point de référence indiqué dans la partie graphique.

La **hauteur maximale à l'acrotère** pour dépendances, indiquées dans la partie graphique comme **dépendances pour carport** (c) et dépendances pour le système de branchement des voitures électriques (e) est limitée à **3,50 mètres**.

La **hauteur maximale à l'acrotère** pour **dépendances**, indiquée dans la partie graphique comme **dépendances pour abris de jardin** (a) est limitée à **3,00 mètres**.

Les carports sont à aménager par rangée de quatre sur le même niveau et sans décalage à l'acrotère.

2.5.3. Niveaux de référence

Chaque bâtiment indiqué dans le tableau ci-dessous a un point de référence commun permettant de mesurer la hauteur des constructions.

Bâtiments	Indication du point de référence dans la partie graphique
01-08	• 1
14-26	• 2
09.01 et 13.03	• 3
10.01/02 et 09.02	• 4
12.02/03 et 13.01/02	• 5
10.03 et 12.01	• 6
11	• 7

Le niveau fini des rez-de-chaussée des constructions et des abris de jardins des lots 01 à 08 du PAP doivent se situer 0,50 m au-dessus du terrain remodelé.

2.6. Toitures

Les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé sont à végétaliser, avec une pente maximale de 5° masquée par l'acrotère.

Les toitures à deux versants doivent s'inscrire dans un gabarit théorique établi entre 30 et 40° sur la ligne de corniche maximale. Une saillie de 0,70 m est autorisée. Il est mesuré par rapport à la profondeur réelle de la construction.

2.7. Aspects esthétiques

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits en façade.

2.7.1. Éléments et installations intégrés en toiture

Les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser de 1,00 mètre la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, respectivement du dernier étage plein muni d'un toit plat.

Les bouches d'aération sont interdites en façade principale et sont à installer de manière discrète. Elles ne doivent pas être visibles d'un lieu accessible au public. A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'étage en retrait, respectivement du dernier étage plein muni d'un toit plat.

Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

2.7.2. Panneaux solaires ou photovoltaïques et antennes

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sur la toiture des constructions destinées au séjour prolongé et des carports.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façade, sauf si ceux-ci font partie d'un concept architectural et sont parfaitement intégrés à la façade et respectent les limites pour constructions destinées au séjour prolongé. Les panneaux doivent être aménagés et fixés de façon à ne présenter aucun danger pour le public.

Les antennes sont interdites en façade.

2.8. Emplacements de stationnement

Pour les maisons unifamiliales, soit les lots 01 à 08 puis 14 à 25, un emplacement par logement est prévu sous forme de carport, respectivement sur les lots 01a à 08a puis 26.

L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures et d'un accès carrossable est interdit en surface sur les lots des maisons unifamiliales, respectivement sur les lots 01 à 08 et 14 à 25.

L'aménagement d'emplacement de stationnement pour voitures est strictement interdit sur le lot 11.

L'aménagement d'emplacement de stationnement pour voitures est interdit en surface pour les lots 09, 10, 12 et 13.

Les carports ne doivent pas être utilisés à des fins de dépôts de poubelles respectivement de déchets.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construction. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

2.9. Locaux pour vélo

Minimum un emplacement par chambre est à prévoir pour les lots 09 à 13.

2.10. Servitude de passage pour l'évacuation des déchets verts

Une servitude de passage réciproque pour l'évacuation des déchets verts est positionnée à l'arrière des lots 22 à 25.

2.11. Aménagement des espaces extérieurs privés

2.11.1. Espaces verts privés et espaces scellés des lots

Les espaces partiellement scellés sont destinés à recevoir les chemins d'accès aux bâtiments, les surfaces scellées accueillant temporairement les conteneurs des déchets ainsi que les toitures végétales recouvrant les parkings souterrains. Y sont, en outre, admis des sentiers d'une largeur minimale de **1,00 m**, réalisés en revêtement perméable (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

Les lots destinés aux maisons unifamiliales peuvent aménager un abri pour stocker des conteneurs à déchets, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les espaces verts privés des lots sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. La mise en œuvre de gazon et de plantes artificiels est interdite.

Les espaces scellés et les espaces partiellement scellés sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les chemins d'accès aux constructions et les sentiers ne sont pas représentés dans la partie graphique pour plus de flexibilité.

2.11.2. Plantations

Toutes les plantations projetées doivent être adaptées au lieu.

2.11.3. Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé. Chaque lot doit respecter la courbe de niveau la plus haute et la plus basse établie sur son terrain. Est admise une tolérance de **0,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

Les murs de soutènement sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de **0,70 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé de part et d'autre du mur.

2.11.4. Clôtures

Entre propriété privée et domaine public, des murs de clôture ou des haies sont autorisables :

- Sur la limite avant, leur hauteur maximale est limitée à 0,50 m maximum.
- Sur les limites latérales et postérieures, leur hauteur maximale est limitée à 1,50 m maximum.

Des brises vues ne sont pas autorisables le long du domaine public.

Entre deux propriétés privées, des haies et des grillages sont autorisables. Les haies peuvent être dédoublées par des grillages. Leur hauteur maximale est limitée à 1,50 m maximum.

3. Aménagement du domaine public

Un concept paysager pour l'aménagement du domaine public est à élaborer et à transposer au niveau du/des projet(s) d'exécution.

3.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de 1,01 hectares, soit 31,57% de la surface totale du PAP.

3.2. Espaces verts publics

Les espaces verts publics, identifiés dans la partie graphique, sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- chemins piétonniers,
- aires de jeux pour enfants,
- surfaces de rétention telles que fixées dans la partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement),
- aire de passage de stationnement pour les véhicules du service incendie en surface stabilisée.

Un espace public partiellement scellé est positionné entre le lot 08 et le bassin d'orage de la Ville de Luxembourg pour permettre l'accès et le stationnement des véhicules du service de canalisation de la Ville au bassin d'orage et garantir une connexion piétonne vers la rue de la Barrière.

Les espaces verts publics peuvent accueillir des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

3.3. Plantations

La position des arbres projetés, telle que reprise dans la partie graphique, peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés.

Toutes les plantations projetées doivent être adaptées au lieu.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations sur le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et est à déterminer dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager.

3.4. Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé. Une tolérance de 0,50 m est admise par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

3.6. Concept de gestion des eaux pluviales et usées

Les tracés des canalisations pour les eaux pluviales, les eaux usées, les fossés ouverts ainsi que les surfaces de rétention mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales et usées sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

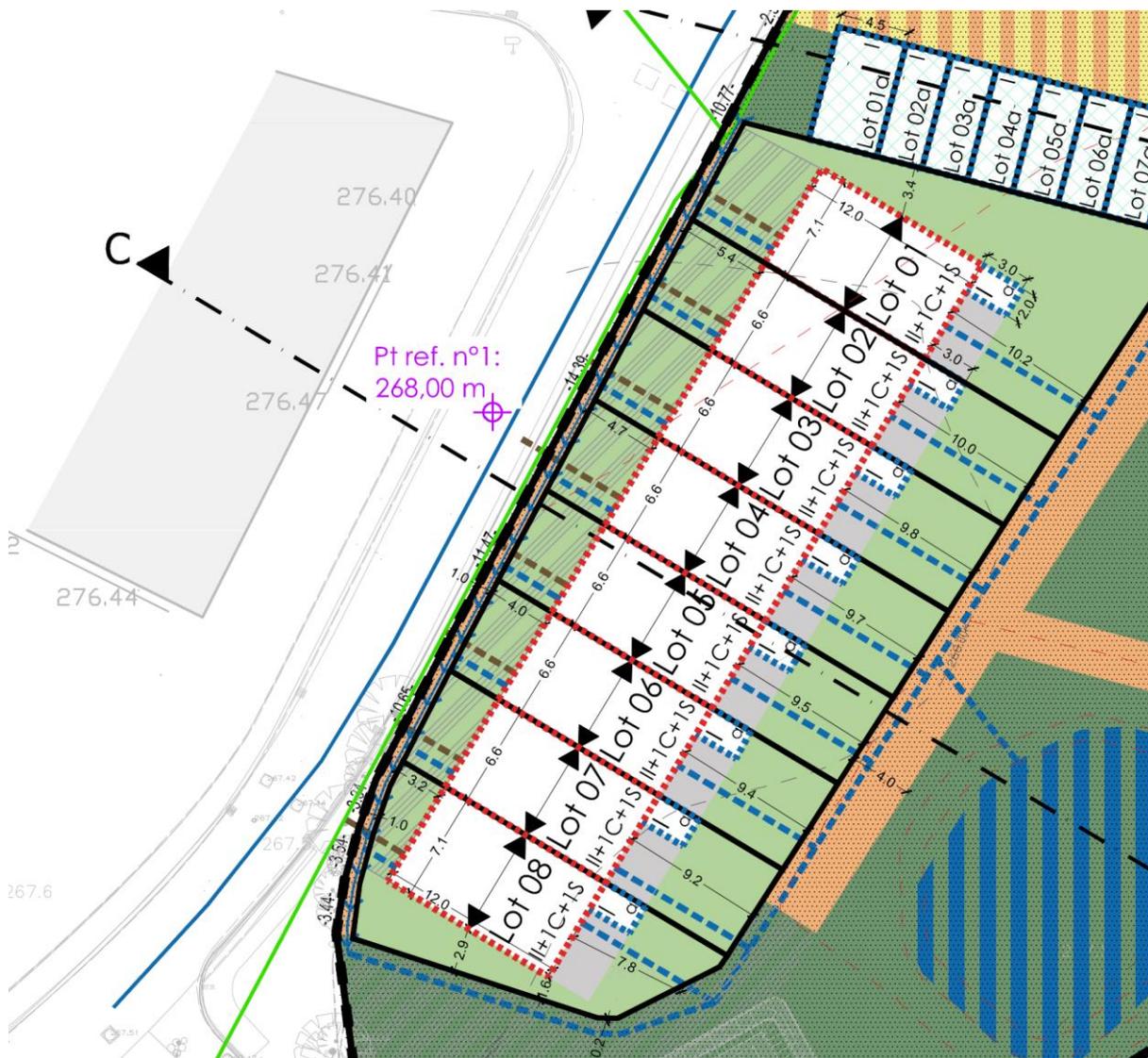


Fig. 3 : zoom sur la partie graphique avec le fossé ouvert devant les lots 01 à 08
 Source : architecture et aménagements, s.a., novembre 2023.

3.7. Mise en œuvre et exécution du PAP

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg et/ou toute Administration de l'Etat concernée.

3.8. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre. Les logements abordables sont à réaliser sur le lot 09.

Lots	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
1	241,00 m ²	- m ²	- u.
1a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
2	224,00 m ²	- m ²	- u.
2a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
3	224,00 m ²	- m ²	- u.
3a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
4	224,00 m ²	- m ²	- u.
4a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
5	224,00 m ²	- m ²	- u.
5a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
6	224,00 m ²	- m ²	- u.
6a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
7	224,00 m ²	- m ²	- u.
7a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
8	241,00 m ²	- m ²	- u.
8a	0,00 m ²	- m ²	0 u.
9	6.960,00 m ²	6.960,00 m ²	50 u.
10	8.340,00 m ²	- m ²	- u.
11	1.520,00 m ²	- m ²	- u.
12	11.144,00 m ²	- m ²	- u.
13	7.528,00 m ²	- m ²	- u.
14	241,00 m ²	- m ²	- u.
15	224,00 m ²	- m ²	- u.
16	224,00 m ²	- m ²	- u.
17	241,00 m ²	- m ²	- u.
18	241,00 m ²	- m ²	- u.
19	224,00 m ²	- m ²	- u.
20	241,00 m ²	- m ²	- u.
21	241,00 m ²	- m ²	- u.
22	224,00 m ²	- m ²	- u.
23	224,00 m ²	- m ²	- u.
24	224,00 m ²	- m ²	- u.
25	241,00 m ²	- m ²	- u.
26	0,00 m ²	- m ²	0 u.
Total	40.108,00 m²	6.960,00 m²	50 u.

3.9. Dépollution

Le terrain doit être entièrement dépollué avant la signature de la convention de mise en œuvre.

4. Terminologie

4.1. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE

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.

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 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.

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.

4.2. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité 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.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, 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.

I. Surface hors oeuvre

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

K. 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.

L. 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.