

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Lafewier » à Weilerbach



PARTIE ECRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation
réf. 19309/76C du 17 mars 2022

Commanditaire**Maître de l’Ouvrage**

Dr. Fernand Guelf
 3, rue des Champs
 L-3348 Leudelange
 Tél. : +352 621 130 184
 E-mail : fguel@icloud.com

CONSORTS GUELF**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
 L – 5315 Contern
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09



Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet : 20171317-LP

Référence rapport : 20190678_C214_PE_B_20220512.docx

Rapport rédigé par :	Ben BACKENDORF, Coordinateur de service	11/2021
Rapport vérifié par :	Henning NIEBOER, Directeur de Département	12/2021

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	03/11/2021
A	Modifications suite remarques AC Berdorf du 14.12.2021	17/12/2021
B	Modifications suite à l’avis de la Cellule d’Evaluation, réf. 19309/76C du 17 mars 2022	12/05/2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	11
ART. 1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	11
ART. 2 MODE D'UTILISATION DU SOL	11
TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	12
ART. 3 TYPES DES CONSTRUCTIONS	12
3.1 REGLES GENERALES	12
3.2 MAISONS JUMEEES PAR PIGNON.....	12
3.3 MAISONS JUMEEES PAR DEPENDANCE.....	12
3.4 DEPENDANCES	12
ART. 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	12
4.1 REGLE GENERALE	12
4.2 LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES	12
4.3 RECLUS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOTS OU PARCELLES.....	12
4.4 ÉLÉMENTS EN SAILLIE	13
ART. 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE	13
5.1 REGLE GENERALE	13
5.2 HAUTEUR DU DERNIER NIVEAU PLEIN	13
5.3 HAUTEUR DES GARAGES/CARPORTS, DES ABRIS DE JARDIN, DES SERRES ET DES ABRIS DESTINES A STOCKER LES POUBELLES	13
ART. 6 NIVEAUX	14
6.1 REZ-DE-CHAUSSEE	14
6.2 NIVEAU EN SOUS-SOL	14
ART. 7 TOITURES	14
7.1 FORMES DES TOITURES	14
7.2 ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN TOITURE	14
7.3 OUVERTURES EN TOITURE.....	14
ART. 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	15
8.1 COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE.....	15
8.2 EMPLOI DES MATERIAUX POUR DEPENDANCES	15
ART. 9 STATIONNEMENT	15
9.1 EMBLEMEMENTS DE STATIONNEMENT	15
ART. 10 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	16
10.1 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVE ».....	16



10.2	PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D' « ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE ».....	16
10.3	MODELAGE DU TERRAIN.....	16
10.4	MURS ET CLOTURES	16
TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC		17
ART. 11	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....	17
ART. 12	SURFACE ET VOIE DE CIRCULATION	17
12.1	VOIE DE TYPE « ZONE RESIDENTIELLE »	17
12.2	CHEMINS PIETONS	17
ART. 13	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS	17
ART. 14	ESPACES VERTS PUBLICS.....	17
ART. 15	GESTION DE L'EAU DE PLUIE.....	18
TITRE IV DISPOSITIONS EXECUTOIRES.....		19
ART. 16	REGLE GENERALE	19
ART. 17	REAMENAGEMENT TALUS N10.....	19
ART. 18	RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT	19



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20190678-LP-U001 indice B qui constitue la partie graphique.

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

- la délimitation et la contenant des lots projetés,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère,
- le nombre d'unités de logement par parcelle,
- le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.



PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 **DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES**

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 82 ares 89 centiares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2019076BERD du 14 décembre 2021, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.,
- le levé topographique, référence 20190678-LP-T001A du 20 août 2021, élaboré par le bureau d'études LUXPLAN S.A.

ART. 2 **MODE D'UTILISATION DU SOL**

Le présent PAP est destiné à titre principal aux habitations. Sont également admis des professions libérales et des activités de prestation de services sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- Être subordonnées à la fonction « habitation » ;
- Être exercées par un résident à titre principal ;
- Être limitées à 25% (vingt-cinq pourcents) de la surface construite brute admissible par lot.



TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 TYPES DES CONSTRUCTIONS

3.1 Règles générales

Les habitations sont à réaliser sous forme de maisons d'habitation unifamiliales jumelées par pignon ou par dépendance. Les fonctions autres que l'habitation doivent se situer à l'intérieur de la construction principale du lot concerné.

3.2 Maisons jumelées par pignon

Les maisons jumelées sont à considérer comme un ensemble de deux maisons quant à leur volumétrie générale et à leur aspect extérieur.

3.3 Maisons jumelées par dépendance

Les dépendances des maisons jumelées sont à considérer comme un ensemble de deux dépendances quant à leur volumétrie générale et à leur aspect extérieur.

3.4 Dépendances

En plus des différents types de constructions repris sur la partie graphique, chaque lot ou parcelle peut recevoir un abri de jardin d'une surface maximale de 16m² (seize mètres carrés).

ART. 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des limites de surfaces constructibles.

4.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu.

4.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont donnés par les limites de surfaces constructibles pour le type de construction y prévu.

Les reculs des constructions sur les limites de lots ou parcelles ne tiennent pas compte des balcons, des terrasses ouvertes, des seuils, auvents et avant-toits.

Constructions non reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les abris de jardins doivent accuser un recul de minimum 2,00 m (un mètre) sur les limites latérales et postérieures.



4.4 Éléments en saillie

□ Avant-corps

Les avant-corps peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

La surface cumulée des avant-corps peut couvrir au maximum 1/3 (un tiers) de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

□ Balcons

Les balcons sont autorisés sur les façades arrière des constructions.

Les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.

Ils peuvent faire saillie sur l'alignement de façade de maximum 1,50 m et ne peuvent excéder 2/3 de la longueur totale de la façade. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

□ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,00 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

ART. 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS A L'ACROTERE

5.1 Règle générale

Le niveau de référence 0.00 sert de base pour calculer les hauteurs des constructions. Il est localisé dans l'axe de la façade principale de chaque construction et correspond, sur cet axe, à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (zone résidentielle).

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, à savoir les abris de jardins, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la façade principale de la construction et dans l'axe de celle-ci.

5.2 Hauteur du dernier niveau plein

On entend par hauteur du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les toitures-terrasses accessibles depuis l'étage en retrait, doivent être muni d'un dispositif contre les risques de chutes.

5.3 Hauteur des garages/carports et des abris de jardin

La hauteur hors tout des carports / garages et abris de jardins est limité à 3,00 m (trois mètres).



ART. 6 NIVEAUX

6.1 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au minimum au niveau de référence 0.00 et se situer au maximum 0,50 m (cinquante centimètres) au-dessus de ce niveau de référence.

6.2 Niveau en sous-sol

Seuls les lots 1 à 6 peuvent recevoir un niveau en sous-sol. Des pièces destinées au séjour prolongé y sont autorisées.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions hors-sol.

Les abris de jardin ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

ART. 7 TOITURES

7.1 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15° (quinze degrés) qui doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales.

Les toitures des carports / garages et des abris de jardins sont plates.

7.2 Éléments techniques en toiture

Les caissons de climatisation, de ventilation et pompes à chaleur peuvent être aménagés en toiture plate de l'étage en retrait. Ils doivent être placés de manière ordonnée et accessible à tous travaux de maintenance et de réparation. Ils doivent se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de 0,45 m (quarante-cinq centimètres) par rapport aux façades avant et postérieure de l'étage en retrait.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés sur l'entièreté de la surface des toitures des constructions principales. Ils doivent accuser un recul de minimum 1,00 m (un mètre) par rapport à l'acrotère.

Les souches de cheminées et de ventilation doivent être composées d'acier inox.

7.3 Ouvertures en toiture

Les toitures plates peuvent recevoir des ouvertures de type puits de lumières. Le nombre d'ouvertures est limité à deux. Leur surface cumulée est limitée à 15% de la surface totale de la toiture à laquelle les ouvertures se rapportent.



ART. 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Couleurs et emploi des matériaux pour constructions destinées au séjour prolongé

□ Façades

Pour l'ensemble des constructions principales à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis en façade sont les suivants :

- enduit de façade,
- bardage en bois de teinte naturelle,
- bardage et parements d'apparence mate,
- façade végétalisée.

Les matériaux et revêtement de façade aux teintes criardes ou au rendu brillant, ainsi que les parements de carrelages ou de briquettes sont interdits.

□ Toitures

Pour l'ensemble des constructions, les toitures plates sont végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,25 m (vingt-cinq centimètres).

Pour les toitures-terrasses accessibles depuis l'étage en retrait, sont admis des dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), du lattage sur plots (bois, bois composite), du carrelage ou tout autre matériel adapté aux toitures-terrasses.

8.2 Emploi des matériaux pour dépendances

Les toitures des dépendances sont végétalisées. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,15 m (quinze centimètres).

ART. 9 STATIONNEMENT

9.1 Emplacements de stationnement

Pour la fonction « habitation », sont à prévoir deux (2) emplacements de stationnement par logement.

Pour les professions libérales ou les activités de prestations de services, est à prévoir un (1) emplacement par tranche de 45 m² (quarante-cinq mètres carrés) de surface exploitable.

L'aménagement de ces emplacements de stationnement se fera conformément aux prescriptions prévues par le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites en vigueur.



ART. 10 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

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

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, doivent être végétalisés et peuvent recevoir des plantations. Dans le recul postérieur des constructions, l'aménagement de potagers est autorisé. Y est également admis la réalisation de chemins piétons. Leur aménagement se fonde sur la volonté de limiter le scellement du sol.

Les jardins minéraux sont interdits.

10.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'« espace extérieur pouvant être scellé » doit se fonder sur la volonté de conserver le caractère ouvert de cet espace.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés renseignés sur la partie graphique du présent PAP sont destinés à recevoir :

- l'accès carrossable et piétonnier des constructions ;
- les terrasses ouvertes.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, aménagés en terrasse privative contiguë entre deux maisons jumelées, peuvent être séparés par des brise-vues d'une hauteur maximale de 2,00 mètres par rapport au terrain aménagé. Ces brise-vues ont une longueur maximale de 3,00 m (trois mètres), mesurée à partir de la façade.

Ces espaces peuvent être aménagés en surface minérale. Les surfaces situées à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais ne recevant pas de constructions hors-sols, sont à traiter comme espace extérieur pouvant être scellé.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées, sont à traiter comme des espaces verts privés.

10.3 Modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m (un mètre). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

10.4 Murs et clôtures

L'aménagement des murs et clôtures sur les limites de propriété doit respecter les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites en vigueur en la matière.



TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 11 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public représente 29 ares 88 centiares, soit 36,05 % de la surface brute du PAP. Ils correspondent à l'espace de type « zone résidentielle », aux espaces verts publics et aux espaces destinés à la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert.

ART. 12 SURFACE ET VOIE DE CIRCULATION

12.1 Voie de type « zone résidentielle »

Les valeurs reprises sur la partie graphique en tant que niveaux projetés peuvent être adaptées dans le cadre du dossier d'exécution. Les hauteurs des constructions sont à mesurer par rapport au niveau de voirie réalisé.

La transition entre les surfaces / voies de circulation et les espaces verts privés et publics se fait à niveau et sans bordure saillante, à l'exception des lots nécessitant des mesures de soutènement spécifiques.

12.2 Chemins piétons

L'aménagement de chemins piétons dans la zone d'Espace Vert Public est repris à titre indicatif et peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution à condition de maintenir les lignes directrices et de maintenir la continuité des aménagements publics et des cheminements.

ART. 13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLICS

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en matériaux perméables à l'eau comme par exemple pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, pavés drainants ou en concassé stabilisé ou des matériaux similaires.

Les emplacements de stationnement publics sont réalisés sans bordure.

ART. 14 ESPACES VERTS PUBLICS

Dans les espaces verts publics, les aménagements suivants sont autorisés :

- plantations d'espèces indigènes ;
- chemins piétons, escaliers ;
- mobilier urbain et éclairage public ;
- infrastructures et aménagements techniques et paysagers liés à l'assainissement, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique ;
- tout réseau d'approvisionnement ;
- tout autre construction légère ou technique en rapport direct avec la destination de la zone.

Les Espaces Verts Publics peuvent comporter des chemins piétons ou escaliers d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique du PAP. Ils sont alors à définir dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.



ART. 15 GESTION DE L'EAU DE PLUIE

Le PAP prévoit la mise en œuvre d'un réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales). Sa localisation et son agencement peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution, tout en respectant les principes suivants :

- l'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans le réseau existant au niveau de la route nationale (N10) ;
- les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés ;
- l'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- les bassins de rétentions et fossés ouverts sont entretenus de manière extensive.

TITRE IV DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 16 REGLE GENERALE

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

ART. 17 REAMENAGEMENT TALUS N10

Le mur de soutènement permettant de réaménager le talus le long de la route nationale 10 afin de dégager les champs de visibilité règlementaires doit être construit lors de la phase d'exécution des voiries et infrastructures techniques du PAP. L'ensemble des mesures nécessaires dans le cadre du réaménagement du talus doivent garantir une bonne visibilité pour l'ensemble des usagers de la voie publique.

ART. 18 RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.



TERMINOLOGIE

Annexe 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

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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



Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faitage

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.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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.



ANNEXES

- ❑ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel, réf. 2019076BERD

- ❑ **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Berdorf**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite de PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites.

- ❑ **Certificat OAI**

- ❑ **Concept d'assainissement**
 - Avis de réception AGE – demande « accord de principe »
 - Plan d'assainissement

- ❑ **Permission de voirie de principe**
 - Plan introduit pour demande « permission de voirie de principe »

- ❑ **Plan de mesurage topographique**

- ❑ **Version vectorielle de la partie graphique**

- ❑ **Avis CE, réf. 19309/76C du 17 mars 2022**

