

PAP NQ ELMEN 02

PARTIE ECRITE

ADAPTEE SELON L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION N°20109/42C



SOMMAIRE

A.	BASES JURIDIQUES	3
B.	DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	4
C.	PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS	5
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	5
D.	PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
	D.1 Surface pouvant être scellée, espaces verts privés	6
	D.2 Type de constructions	7
	D.3 Hauteurs des constructions	8
	D.4 Formes, pentes et orientations des toitures	8
	D.5 Balcon, saillies	9
	D.6 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	10
	D.7 Murs et clôtures	11
	D.8 Emplacements de stationnement	12
	D.9 Servitudes	12
	D.10 Logements abordables	13
	D.11 Superstructures et installations techniques	13
	D.12 Intégration urbanistique et architecturale	14
E.	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION	15
	E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	15
	E.2 Espaces verts publics	15
	E.3 Servitudes	16
	E.4 Modelage du terrain	16
	E.5 Mise en œuvre et exécution du PAP	16
F.	TERMINOLOGIE	17

A. BASES JURIDIQUES

La partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG) 42C/012/2019 ayant reçu l'approbation ministérielle le 27.10.2020 sous la référence 80985/CL-mb
- à la modification ponctuelle du PAG, « Elmen » à Olm, 20/12/2024 en cours de procédure.

La partie écrite du PAP est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant à des propriétaires publics.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Kehlen, section B d'Olm.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 5ha 12a 61ca se base du plan de surface (N°12209-PAP2-03) réalisé par un bureau d'étude agréé.

La contenance exacte des lots ne pourra être déterminée que dans le cadre de l'exécution du présent PAPNQ.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

+ Equipements collectifs

Le lot n° 4-01-01 est destiné à accueillir un complexe sportif avec piscine et tous ses équipements connexes ainsi qu'un logement de service.

+ Habitat

Sur le lot 5-06-05, la fonction de logement est interdite.

Sur tous les autres lots, seule la fonction de logement est admise.

Les constructions des lots 4-02-01, 4-02-04 et 4-03-01 ne peuvent comporter d'ouvertures offrant des vues directes sur la/les constructions du lot 4-01-01.

+ Stationnement

Le lot n° 5-06-05 est réservé principalement au stationnement.

Y sont autorisés :

- o des emplacements de stationnement pour voitures ;
- o des emplacements de stationnement pour engins de transport motorisés ;
- o des emplacements de stationnement pour bicyclettes ;
- o toutes installations et locaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du stationnement ;
- o des locaux accueillant des fonctions d'intérêt collectif et public ;
- o des installations et aménagements liés à la viabilisation (éclairage, approvisionnement, assainissement).

Sur le lot précité, seuls les locaux nécessaires au fonctionnement, à la gestion du stationnement et les locaux accueillant des fonctions d'intérêt collectif et public peuvent être destinés au séjour prolongé.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

D.1 Surface pouvant être scellée, espaces verts privés

+ Conditions à respecter pour la conception des espaces extérieurs

Pour les surfaces scellées, les matériaux suivants sont interdits :

- gravats et cailloux blancs et noirs ;
- gravats et cailloux scintillants.

Scellement des marges de reculement

Lots accueillants des maisons unifamiliales et des maisons plurifamiliales

Dans les marges de reculement adjacentes au domaine public, les surfaces scellées sont interdites :

- sur une profondeur de 2,00 mètres lorsque les marges de reculement sont égales ou supérieures à 2,00 m ;
- sur toute la profondeur entre le domaine public et la limite de surfaces constructibles lorsque cette profondeur est inférieure à 2,00m.

Peuvent cependant y être réalisés :

- des accès, installations et aménagements tels que repris ci-dessous ;
- des murs de soutènement tels que repris au point D.7 du présent document ;
- des clôtures telles que reprises au point D.7 du présent document.

+ Accès carrossable au complexe sportif (lot 4-01-01)

Un accès carrossable est admis à l'intérieur de l'espace extérieur pouvant être scellé et/ou de l'espace vert pouvant être partiellement scellé du complexe sportif. Il permet uniquement l'accès aux secours ou l'accès technique à la construction nécessaire au bon fonctionnement de la structure.

L'espace vert pouvant être partiellement scellé doit rester majoritairement vert, l'éventuel accès doit être perméable.

+ Accès aux maisons plurifamiliales et aux maisons unifamiliales

Maisons plurifamiliales

- au maximum 3 accès d'une largeur cumulée de maximum 5,00m par lot sont admis à l'intérieur de l'espace vert privé.

Maisons unifamiliales

- au maximum 2 accès d'une largeur cumulée de maximum 3,25m par lot sont admis à l'intérieur de l'espace vert privé.

+ Terrasses

L'aménagement de terrasses est admis dans les espaces verts privés des lots destinés aux logements de type unifamilial et plurifamilial sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée.

+ Piscines

Les piscines ne sont pas autorisées à l'exception du lot 4-01-01.

+ Espaces verts et surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces non scellées sont destinées à recevoir des plantations. La mise en œuvre de gazon et de plantes artificielles est interdite.

Dans les marges de reculement jouxtant le domaine public, les plantations suivantes sont interdites sur une profondeur de 2,00 mètres :

- o Conifères
- o Arbres et arbustes accusant plus de 1,50 m à l'âge adulte, sauf s'il s'agit de haies
- o Toutes plantes épineuses
- o Toutes plantes toxiques et /ou psychoactives

Y sont autorisés des installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la viabilisation.

+ Zone destinée à rester libre

Une surface stabilisée est à prévoir dans cette zone afin de permettre le passage de véhicules de secours ou de collecte des ordures.

D.2 Type de constructions**+ Construction particulière**

Une construction particulière (x-cp) est formée d'un ou plusieurs blocs bâtis, accolés ou non.

+ Dépendances de type « garage collectif » (GA)

Seules des constructions principalement réservées au stationnement peuvent être réalisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances portant le sigle **GA**.

+ Dépendances de type « abris de jardin et appentis »

Seuls des abris de jardin et des appentis, peuvent être réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances ne portant pas la sigle **GA**.

Le stockage et le rangement de matériel ainsi que le stationnement de bicyclettes autorisés dans les abris de jardin et les appentis sont également autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

+ Dépendances de type véranda/jardin d'hiver/serre

La construction de véranda/jardin d'hiver/serre n'est pas autorisée.

+ Ombrages, pergolas et protections solaires

Les pergolas ne sont pas admis(es).

Les marquises et parasols/auvents sont autorisés.

+ Abris à ordures

Un ou plusieurs abri à ordures sont admis sur chaque lot destiné aux maisons plurifamiliales, dans le respect de la surface de scellement attribuée à chaque lot.

Un abri à ordures de maximum 1,50m² est autorisé sur chaque lot destiné aux maisons unifamiliales. Sa hauteur maximale est limitée à 1,50m hors tout.

L'aménagement des abris à ordures ne doit en aucun cas entraver la bonne circulation des véhicules.

D.3 Hauteurs des constructions

+ Niveau de référence

Pour le lot 4-01-01, 5-06-03 et le lot 5-06-05 uniquement, un niveau de référence est établi par lot pour la définition des hauteurs.

+ Hauteur des constructions aux angles de rues

Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs rues, la façade comportant l'accès piéton à la construction est à prendre en compte pour la définition de la hauteur.

+ Hauteur des parties des constructions principales ne pouvant accuser qu'un seul niveau plein

La hauteur des parties des constructions principales ne pouvant accuser qu'un seul niveau plein ne peut être supérieure à 4,00 m.

+ Hauteur des dépendances ne portant pas le sigle GA

La hauteur des dépendances est limitée à maximum 3,00 m hors tout. Cette hauteur hors tout se mesure au point le plus élevé de la dépendance à partir du niveau du terrain privé fini.

+ Hauteur des éléments intégrés à la toiture

Les éléments intégrés à la toiture repris au point D.4 du présent document peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées comme suit :

• Maisons plurifamiliales	max. 2,50 m
• Maisons unifamiliales	max. 1,50 m
• Dépendances ne portant pas le sigle GA	max. 1,00 m
• Dépendances portant le sigle GA	max. 3,00 m

+ Hauteur des structures légères

La hauteur de la construction portant le sigle GA et pouvant accueillir des structures légères en guise de toiture, telles que reprises au point D.4 du présent document, peut être majorée de 3,50 m.

+ Hauteur des murs pare-vue

Les murs pare-vue ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 2,00m.

D.4 Formes, pentes et orientations des toitures

L'orientation des pans de toiture des toitures plates et à deux pans peut être librement choisie.

+ Toitures

Des installations techniques sont autorisées sur toutes les toitures.

Les toitures des constructions principales et des dépendances ne portant pas le sigle **GA** doivent être réalisées sous forme de toit vert. La mise en œuvre de matériaux inappropriés pour l'établissement de végétation y sont interdits, sauf s'il s'agit d'assurer la transition entre le toit vert et les installations techniques ainsi que les acrotères.

+ Matériaux

Les matériaux suivants sont proscrits :

- o gravats et cailloux blancs et noirs ;
- o gravats et cailloux scintillants.

+ Éléments intégrés à la toiture

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Les cabanons techniques et les installations techniques peuvent être regroupés en toiture à la limite mitoyenne.

+ Structures légères en guise de toiture

Seul le dernier niveau de la dépendance portant le sigle **GA** peut être surmonté de structures légères.

+ Surfaces consolidées

Dans le cas des lots accueillant des maisons unifamiliales, la réalisation de surfaces consolidées sous forme de terrasses est interdite sur les dalles formant le plafond du dernier niveau.

D.5 Balcon, saillies

+ Saillies

La saillie des parties de constructions énumérées ci-après par rapport aux limites de surfaces constructibles respectivement par rapport aux façades auxquelles elles se rapportent ne peut être supérieure aux valeurs suivantes :

Maisons plurifamiliales

• avant-corps	max. 1,50 m
• balcons	max. 2,00 m
• auvents	max. 2,00 m
• murs pare-vue aux étages	max. 2,00 m
• murs pare-vue aux rez-de-chaussée	max. 3,00 m

Maisons unifamiliales

• avant-corps	max. 1,00 m
• balcons	max. 1,00 m
• auvents	max. 2,00 m
• murs pare-vue aux étages	max. 1,00 m
• murs pare-vue au rez-de-chaussée	max. 3,00 m

Dépendance portant le sigle GA

- éléments de façade ornementaux max. 1,00 m

Les limites de surfaces constructibles ne peuvent être dépassées que par des éléments de façade ornementaux attachés à la structure portante. Cette structure portante ne peut être réalisée que sur ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles. Les éléments ornementaux ne peuvent pas surplomber le domaine public. Leur surface en élévation n'est pas limitée.

Les avant-corps et les balcons ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée des constructions principales et des dépendances.

Par façade, la surface en élévation cumulée des avant-corps ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à laquelle ces avant-corps sont en saillie.

Par façade, la surface en élévation cumulée des balcons, y compris la surface en élévation des garde-corps, qu'ils soient opaques, ajourés ou transparents, ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade par rapport à laquelle ces balcons sont en saillie.

Les saillies ne peuvent pas dépasser les limites de propriété du terrain à bâtir net. En cas de construction mitoyenne aux façades non-alignées, le retour d'isolation et de la couche de parachèvement peuvent dépasser les limites de propriétés du terrain à bâtir net de 0,5 m au maximum.

En outre, ces parties de constructions peuvent :

- être accolées en cas d'implantation des maisons en ordre contigu ;
- être réunies aux angles des constructions.

En tout état de cause, ces parties de constructions, lorsqu'elles ne sont pas accolées, doivent accuser, par rapport à la limite de propriété commune, un recul égal ou supérieur à la valeur de leur saillie. La phrase qui précède ne concerne pas les éléments de façade ornementaux.

D.6 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

+ Types d'aménagements admis :

- talus (rapport entre hauteur et largeur : min.1/3) ;
- murs de soutènement ;
- combinaison des types d'aménagement précités.

+ Implantation des murs de soutènement admise :

- à la limite de propriété ;
- en mitoyenneté ;
- en retrait par rapport au domaine public.

+ Hauteurs admises :

- talus : max. 1,50 m
- murs de soutènement max. 1,50 m

Sur le lot 4-01-01, les murs de soutènement peuvent accuser une hauteur maximale de 2,50 m. Dans ce cas, ils doivent être munis de parements en pierre naturelle ou être doublés de gabions.

Lorsque le modelage topographique est réalisé sous forme d'une combinaison de différents types d'aménagements admis, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagements mis en œuvre ne peut être supérieure aux hauteurs maximales fixés ci-avant.

Dans le cas où la différence de cote altimétrique entre le domaine privé et le domaine public est égale ou inférieure à 1,00 m, la transition entre le domaine privé et le domaine public doit être assurée par la mise en œuvre de talus. Lorsque la différence de cote altimétrique entre le domaine privé et le domaine public est supérieure à 1,00 m, la transition entre le domaine privé et le domaine public peut être assurée par la mise en œuvre de murs de soutènement. Dans ce cas, l'échelonnage des murs de soutènement est obligatoire afin d'éviter tout effet de barrière visuelle entre le domaine privé et le domaine public.

+ Tolérances

Maisons unifamiliales et plurifamiliales :

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise.

Lot 04-01-01 et lot 5-06-05 :

Une tolérance de maximum 2,00 mètres au-dessus et en dessous des courbes projetées est admise.

D.7 Murs et clôtures

+ Types admis :

- Murs (épaisseur maximale : 0,50 m) ;
- murs de soutènement ;
- grillages ;
- éléments ajourés (min 50% de vides) ;
- haies ;
- combinaison des éléments précités.

+ Implantation admise :

- à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public ;
- en retrait de minimum 1,00 m par rapport au domaine public ;
- à la limite séparative entre 2 lots.

Lorsqu'une clôture à la limite entre domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0,50 m par rapport au domaine public.

+ Hauteurs admises :

- à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public ;
 - murs max. 0,50 m
 - autres types de clôtures max. 1,50 m
- en retrait par rapport au domaine public :
 - murs max. 1,00 m
 - autres types de clôtures max. 1,50 m
- à la limite séparative entre 2 lots.
 - murs max. 2,00 m
 - autres types de clôtures max. 2,00 m

Lorsque les clôtures à la limite séparative entre 2 lots accusent une hauteur supérieure à 1,50m, elles doivent respecter un recul de minimum 1,00 m par rapport au domaine public.

Les clôtures situées aux croisements de voies et de chemins ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,00m sur minimum 4,00m de longueur de part et d'autre du point d'intersection fictif ou réel entre les deux limites de propriété

formant le croisement.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieure aux hauteurs maximales fixés ci-avant.

+ Murets d'agrément

Dans les espaces extérieurs du domaine privé, les murets d'agrément ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 1,50 m. Ils doivent accuser une distance égale à au moins leur hauteur par rapport aux limites de propriété privée et respecter un recul de minimum 2,00m par rapport au domaine public.

+ Murs pare-vue

Les murs pare-vue doivent accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport au domaine public.

Aux croisements de voies et de chemins les murs pare-vue doivent accuser un recul de minimum 4,00m de part et d'autre du point d'intersection fictif ou réel entre les deux limites de propriété formant le croisement.

D.8 Emplacements de stationnement

L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures et engins de transport motorisés est interdit sur les lots autres que les lots 4-01-01 et 5-06-05.

Concernant le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures, engins de transport motorisés et pour bicyclettes à prévoir, le PAG en vigueur est ici d'application.

D.9 Servitudes

+ Servitude de passage privée

A l'intérieur de l'espace vert privé pouvant être partiellement scellé du lot 5-06-04, un accès carrossable donnant accès au lot 5-06-03 est imposé.

+ Servitude de passage pour fossé ouvert pour eaux pluviales / canalisations

Une servitude est prévue sur une partie des lots 4-01-01, 4-06-01 à 4-06-03 et les lots 5-06-02, 5-06-03, elle correspond à une servitude de passage pour fossé ouvert pour eaux pluviales et canalisation.

+ Zone de servitude « urbanisation – coulée verte – Siggelsriech 2 » [SU-CVS1]

L'installation d'un éclairage adapté aux chauve-souris est obligatoire. L'éclairage permanent des façades en direction de la zone de servitude est interdit.

+ Zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère – Siggelsriech, Olm [SU-IPS]

A l'intérieur des « espaces verts privés pouvant être partiellement scellés » concernés par la servitude, sont à prévoir au minimum 1 arbre pour 150 m² d'espaces verts tels qu'exécutés. Ces plantations sont à implanter librement à l'intérieur de ces espaces verts.

D.10 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-après 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.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
4.03.04	1.224	m ²	1,224	m ²	9	u.
5.06.01	1.224	m ²	1.224	m ²	9	u.
5.06.03	1.555	m ²	1.555	m ²	12	u.
Total (tous lots)	25.206	m²	4.003	m²	30	u.

D.11 Superstructures et installations techniques

+ Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont à installer :

- Sur les toitures plates des constructions principales :
 - Ils doivent respecter un recul de minimum un mètre (1,00 m) par rapport au plan de façade du dernier niveau plein et ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1,00 m) et une pente de trente-cinq degrés (35°),
 - Si les panneaux ne dépassent pas l'acrotère effectif de la construction, ils peuvent observer un recul inférieur à un mètre (1,00 m) par rapport au plan de façade du dernier niveau plein.
- Sur les toitures plates des dépendances :
 - Ils doivent être posés avec une pente ne dépassant pas quinze degrés (15°) et ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale autorisable à l'acrotère.
- Dans les marges de reculs latérales et arrière :
 - En respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m) par rapport à ces limites,
 - La hauteur des panneaux solaires dans les marges de recul est limitée à deux mètres (2,00 m) et leur surface est limitée à cinq mètres carrés (5 m²) maximum.

L'installation de panneaux solaires (photo thermiques et/ou photovoltaïques) est interdite en façade.

+ Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont interdits en façade.

Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.

D.12 Intégration urbanistique et architecturale

La préservation du terrain naturel ainsi que l'étude soigneuse des raccords par rapport aux constructions voisines doivent dicter la conception architecturale.

Pour les maisons en ordre contigu, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

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.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

25,26 % des terrains soit 1ha29a50ca, sont cédés au domaine public communal.

E.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics portant le sigle EVP1 sont prioritairement destinés à l'aménagement d'aires de jeux et d'activités, ainsi qu'à la transition entre les fonds couverts par le présent PAP NQ et les fonds limitrophes.

Les espaces verts publics portant le sigle EVP2 sont destinés prioritairement à la rétention des eaux pluviales.

Les espaces verts publics portant le sigle EVP1 et EVP2 peuvent accueillir des surfaces consolidées pour le passage et la manœuvre de véhicules de service et de secours. Leurs bords peuvent être réalisés en gazon stabilisé carrossable.

De plus, les aménagements et installations suivants sont autorisés :

- o chemins piétonniers ;
- o chemins cyclables ;
- o chemins agricoles ;
- o aires de jeux et d'activités ;
- o mobilier urbain, y compris abris pour bicyclettes ;
- o installations de jeux ;
- o installations et aménagements nécessaires pour la rétention des eaux pluviales ;
- o installations et aménagements liés à la viabilisation (éclairage, approvisionnement, assainissement, transformateurs,...) ;
- o installations et aménagements liés à des services publics (services postaux, télécommunications,...) ;
- o aire de dépôt des ordures.

+ Plantations

Plantations obligatoires

Lorsque les plantations ne sont pas représentées en partie graphique, à l'intérieur des espaces verts publics portant les sigles EVP1, au minimum 1 arbre par tranche de 200 m² de surface est à planter.

Ne sont pas concernés par ce ratio de plantations, les EVP1 concernés par une zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère – Siggelsried, Olm [SU-IPS] ».

Essences

Les essences adaptées au climat local et au lieu sont à privilégier.

Mise en œuvre

Les arbres d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de minimum 1,50 m par rapport aux limites de propriété privées.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ peut être précisée/modifiée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté.

E.3 Servitudes

+ Zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère – Siggelsried, Olm [SU-IPS]

A l'intérieur des espaces verts publics « EVP1 » concernés par la servitude, situés au nord de l'accès carrossable, sont à prévoir, sur toute la longueur de l'EVP1, des plantations mixtes d'arbustes isolés ou bocagères d'1,00m maximum de hauteur.

A l'intérieur des espaces verts publics « EVP1 » concernés par la servitude, situés au sud de l'accès carrossable, sont à prévoir au minimum 1 arbre pour 100m² d'espaces verts tels qu'exécutés. Des plantations supplémentaires (arbres, arbustes, haies, plantes) sont admises.

E.4 Modelage du terrain

Dans le cas où la différence de cote altimétrique entre le domaine privé et le domaine public est égale ou inférieure à 1,00 m, la transition entre le domaine privé et le domaine public doit être assurée par la mise en œuvre de talus. Lorsque la différence de cote altimétrique entre le domaine privé et le domaine public est supérieure à 1,00 m, la transition entre le domaine privé et le domaine public peut être assurée par la mise en œuvre de murs de soutènement. Dans ce cas, l'échelonnage des murs de soutènement est obligatoire afin d'éviter tout effet de barrière visuelle entre le domaine privé et le domaine public.

E.5 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.

F. TERMINOLOGIE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

- Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Annexe II : Terminologie du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complètent le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

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 le terrain 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.

Annexe

On entend par annexe une construction en structure légère de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée à la construction principale, et étant destinée au séjour prolongé de personnes.

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.

Construction liée à l'exploitation agricole

On entend par construction liée à l'exploitation agricole tout bâtiment non destiné au séjour prolongé de personnes directement lié à l'exploitation agricole (étable, hall de stockage...).

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.

Extension

On entend par extension l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.¹

Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Groupe de constructions

On entend par groupe de constructions, plusieurs constructions, qui forment un ensemble cohérent dans le paysage villageois.

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 au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre les plans extérieurs 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 au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la

¹ Définition établie à partir de l'article intitulé *Quelle est la définition juridique de l'extension mesurée d'une construction ?* paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014.

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 ilot 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.

Est considéré comme niveau plein, tout niveau situé sous la corniche et dont la superficie mesurée au sol est comprise entre les murs extérieurs de l'immeuble.

Parcelle

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

Pergola

Une pergola est une construction légère ouverte sur trois côtés. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes.

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 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.

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 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.

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 15 cm 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.

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.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques.

Terrain en pente

La pente moyenne de la bande de construction est calculée à partir de la cote mesurée sur la limite entre le domaine public et le domaine privé, dans l'axe de la façade et jusqu'à la cote à l'intersection de la bande de construction avec l'axe.

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'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

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.