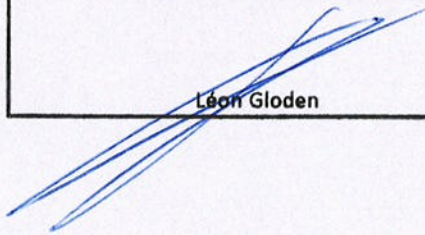




DEUXIEME MODIFICATION DU  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER  
« RUE PASTEUR » A DUDELANGE (17819/60C)

**Partie écrite**

Version coordonnée

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Référence: <u>17819/PA2/60C</u>                                                                     |
| Le présent document appartient à ma décision                                                        |
| du: <u>17/06/2025</u>                                                                               |
| Le Ministre des Affaires Intérieures                                                                |
| <br>Léon Gloden |

design » shape » inspire



## Références

---

N° de référence du projet : LSC-20240685-URB

---

Référence rapport : LSC-20240685-URB-RAP-PAP-Partie-Ecrite-Version\_coordonnée\_base

---

## Modifications du rapport

---

|   |                                               |            |
|---|-----------------------------------------------|------------|
| - | Version initiale                              | 26.03.2025 |
| A | Adaptation suite remarques Ville de Dudelange | 14.04.2025 |

---



## TABLE DES MATIERES

|               |                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ART. 1</b> | <b>DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES</b>                                                                                                                                                                                               | <b>7</b>  |
| 1.1           | Délimitation et contenance des lots ou parcelles                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 1.2           | Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public                                                                                                                                              | 7         |
| <b>ART. 2</b> | <b>TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL</b>                                                                                                                                                                      | <b>7</b>  |
| 2.1           | Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions                                                                                                 | 7         |
| 2.2           | Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol                                                                                                                                                                    | 8         |
| 2.3           | Les formes, pentes et orientations des toitures                                                                                                                                                                                        | 8         |
| 2.4           | Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier | 8         |
| 2.5           | L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin                                                                                                                                                     | 9         |
| <b>ART. 3</b> | <b>ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS</b>                                                                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| 3.1           | Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions                                                                                                                                                        | 9         |
| 3.2           | Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation                                                                                                                             | 10        |
| <b>ART. 4</b> | <b>AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS</b>                                                                                                                                                                                       | <b>10</b> |
| 4.1           | Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé                                                                                                                                                                       | 10        |
| 4.2           | Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)                                                                                                                                                                        | 10        |
| <b>ART. 5</b> | <b>AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS</b>                                                                                                                                                                                      | <b>11</b> |
| 5.1           | Voie et surface de circulation                                                                                                                                                                                                         | 11        |
| 5.2           | Stationnement                                                                                                                                                                                                                          | 11        |
| 5.3           | Gestion de l'eau de pluie                                                                                                                                                                                                              | 11        |
| <b>ART. 6</b> | <b>LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS</b>                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>ART. 7</b> | <b>PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</b>                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| 7.1           | Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées                                                                                                                         | 11        |
| 7.2           | Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir                                                                                                                                          | 12        |
| 7.3           | Servitude de passage en sous-sol                                                                                                                                                                                                       | 12        |



## ART. 1 DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

*RGD Art. 3 (1)*

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 60,51 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 2013086DUDE-001 du 19 juillet 2016 du bureau de géomètres officiels Terra GO,
- le plan topographique réf. 20130439-LP-T001 du 28 août 2013 du bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

### 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

*RGD Art. 3 (4)*

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public et sont principalement destinés à la configuration de :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- d'emplacements de stationnement publics,
- d'espaces verts publics de transition et d'agrément.

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP. Environ 15 ares sont rétrocédés à la commune, soit environ 24,79 % de la surface totale du PAP.

## ART. 2 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 2.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

*RGD art. 3. (3) 1. c)*

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire ne pas entrer dans les marges de reculement.

Les auvents pourront avoir une saillie de 1.20 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.

Les balcons pourront avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne pourra pas dépasser 1.20 mètre.

Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 0.50 mètre et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.

En sous-sol l'emprise du parking sera limitée à minimum 5 m de recul par rapport aux limites de parcelle arrières.

Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisée pour la construction principale, c'est à dire ne peut entrer dans les marges de reculement.

## 2.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

*RGD art. 3. (3) 1. g)*

Lorsqu'elle n'est pas visible sur le plan, la délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

## 2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures

*RGD art. 3. (3) 4. a)*

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Tous les bâtiments doivent être munis d'une toiture plate :

- A l'exception des acrotères, la totalité de l'étage en retrait (1R) doit être végétalisée (de manière extensive ou intensive),
- En l'absence d'étage en retrait (1R), au moins 80 % de la toiture du dernier niveau plein doit être végétalisée, le solde pouvant être aménagé comme terrasse classique. La partie végétalisée peut être aménagée comme un jardin d'agrément,
- Des panneaux solaires/photovoltaïques peuvent être installés/posés/lestés sur le dernier niveau. Ils doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façade et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m par rapport à l'acrotère et une pente maximale de 35°,
- le niveau en retrait a une surface correspondant à maximum 80 % de la surface du niveau plein sur lequel il se situe. Le niveau en retrait a un retrait minimal de 0,60 m par rapport au niveau inférieur, à l'exception des murs mitoyens,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont prescrits sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour le bâtiment,
- la toiture plate au-dessus du niveau 1R et des dépendances n'est pas accessible,
- la toiture plate du dernier niveau plein est accessible,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse et peuvent se trouver au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique.

## 2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

*RGD art. 3. (3) 5.*

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

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites.
- Pour les toitures plates (dépendances incluses) : toitures végétalisées dont le substrat doit avoir une épaisseur minimale de 10 centimètres et dont une partie peut être aménagée comme terrasse, à l'exception de la partie supérieure de l'étage en retrait et des dépendances (voir article 2.3).

La conception architecturale des immeubles et maisons doit être soucieuse du détail et de la variété. L'intégration harmonieuse des raccords par rapport aux constructions voisines est de rigueur. Pour les maisons jumelées ou en bande, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

## 2.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

*RGD art. 3. (3) 4. f)*

Un garage peut être aménagé dans le recul latéral de certains lots, comme spécifié dans la partie graphique. Il a une largeur minimale de 3,50 m et nécessite une réduction de la largeur de la fenêtre constructible principale au niveau du premier niveau plein. Les niveaux pleins supérieurs peuvent disposer d'un recul latéral de 2,50 m.

Au-delà de la façade postérieure, sera autorisée une seule construction, servant de dépendance, abri de jardin ou construction similaire d'une hauteur totale n'excédant pas 3.50 mètres pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes. Les dépendances à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2.50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du sol naturel et le faîtage. Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle d'une surface couverte maximale de 12 m<sup>2</sup>, implanté dans un recul postérieur d'au moins 10.00 mètres, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds et par rapport à la construction principale, est autorisé.

Un ou deux abri(s) de jardin ou construction(s) similaire(s) par parcelle, d'une surface couverte maximale de 24 m<sup>2</sup> (pour une ou deux constructions) implanté(s) dans un recul postérieur et de 10.00 mètres distant d'au moins de la construction principale, avec un recul d'au moins 2.50 mètres sur toutes les limites du fonds, sont autorisés.

Les dépendances ou abris devront être séparés du bâtiment principal et ne pas avoir un accès direct à partir de celui-ci. Les dépendances ou abris pourront être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

Les abris de jardin auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

## ART. 3 ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 3.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

*RGD art. 3. (3) 1. b)*

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de deux (2) emplacements par maison unifamiliale. Sur ces deux emplacements, un seul au maximum peut se situer à l'intérieur de la construction principale.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement pour les maisons bi-familiales dépend de la surface habitable :

- 1 emplacement pour les logements dont la surface habitable est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- 1,5 emplacements pour les logements dont la surface habitable est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Les emplacements de stationnement des maisons bi-familiales des lots 10 à 13 doivent être implantés en sous-sol. Ils ne pourront pas être implantés dans le recul avant des habitations.

Pour les visiteurs, 8 emplacements publics sont prévus en voirie : 2 à l'entrée du site et 6 dans la partie Est au niveau de l'aire de retournement.

Vu la configuration particulière du lot 14, la zone de limites de surfaces constructibles pour dépendance sera aménagée sous la forme d'un carport si elle est indépendante du reste de la construction principal. Un garage n'est pas permis sauf s'il déborde dans la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé pour disposer d'une largeur suffisante d'au moins trois mètres (3,00 m).

En ce qui concerne les vélos, les lots n°10 à 13 comportant des habitations bifamiliales doivent disposer d'un emplacement vélo minimum par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable nette.

### 3.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

*RGD art. 3. (3) 4. b)*

Les accès aux garages et aux stationnements privés doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 4.1).

## ART. 4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

*RGD art. 3. (4)*

### 4.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

*RGD art. 3. (3) 1. a)*

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions,
- des allées, entrées de garage, rampes d'accès et emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est à utiliser pour l'accès carrossable. L'accès carrossable a une largeur maximale de six mètres (6 m), en rapport avec la surface de circulation pour les accès.

Dans le cas où l'espace extérieur pouvant être scellé n'est pas scellé, celui-ci est à traiter comme un espace vert privé (EVp).

### 4.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

*RGD art. 3. (3) 1. a)*

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure urbaine, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

En ce qui concerne la partie supérieure du sous-sol des lots 10 à 13, celle-ci peut être utilisée comme terrasse dans le prolongement arrière des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sur un maximum de quatre mètres (4,00 m). Le solde non utilisé est recouvert de terres sur au moins quarante-cinq centimètres (0,45 m) pour reprendre le terrain naturel lorsqu'il le permet et est planté comme un espace vert privé.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé. Sa superficie est la suivante :

- maximum vingt mètres carrés (20 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>) si elle est réalisée en matériaux perméables, à l'exception des lots n°10 à 13 si la terrasse est située au-dessus du niveau de sous-sol.

Les chemins privés et accès piétons à l'habitation peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

Hormis problème sanitaire grave et constaté par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable (MECDD), et l'Administration de la Nature et des Forêts (ANF), les arbres identifiés sur les lots 6 à 9 doivent être conservés et ne peuvent pas être abattus.

## ART. 5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

### 5.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle ». La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

La voirie superposée du hachurage « place à aménager » est à aménager selon les critères suivants :

- elle constitue le prolongement du parvis de la chapelle et est aménagée sur un niveau,
- elle est constituée d'un seul matériau imperméable, dont la teinte est en relation avec les bâtiments environnants,
- le matériau utilisé est différent de celui de la bande circulante.

### 5.2 Stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux drainants.

### 5.3 Gestion de l'eau de pluie

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 d'assainissement vers la rue Pasteur.

## ART. 6 LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

*RGD art.3. (3) 4. c)*

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP sauf pour les arbres à conserver implantés sur les lots 6 à 9.

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

Les arbres implantés sur l'espace vert public sont d'essence identique.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

Les arbres et les haies sont constitués d'arbustes d'essences feuillues autochtones.

## ART. 7 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### 7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

*RGD art. 3. (3) 4. d)*

Un remblai de terre d'un mètre cinquante (1,50 m) maximum au-dessus ou un déblai de terre d'un mètre cinquante (1,50 m) en-dessous du terrain naturel est autorisé. Il peut être traité via un mur de soutènement ou un

talus d'une pente maximale de quarante-cinq degrés (45°). Cette disposition vaut pour l'ensemble des lots privés, à l'exception du lot A, dont le déblai doit permettre l'aménagement d'un accès au sous-sol.

## **7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

*RGD art. 3. (3) 4. e)*

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site.

Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

## **7.3 Servitude de passage en sous-sol**

Le stationnement des lots 10 à 13 est géré en sous-sol. Une servitude de passage en sous-sol est instaurée pour en permettre le fonctionnement tout en rationalisant l'infrastructure nécessaire au stationnement des véhicules.

En ce qui concerne la rampe d'accès, elle fait l'objet d'un lot séparé qui sera géré en copropriété.

## TERMINOLOGIES

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.

**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 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.

**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 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.

**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 II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

### **Annexe II : 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.

*(Règl. g.-d. du 24 novembre 2021)*

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

**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/m<sup>2</sup> 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, comiches 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.