VILLE DE

DUDELANGE

MODIFICATION PONCTUELLE 2
PAP « A BËLLEG » – DUDELANGE

PARTIE ECRITE – VERSION NON REGLEMENTAIRE



Octobre 2026

MAITRE D'OUVRAGE

FMC Promotions
88, Rue de Luxembourg
L - 8140 Bridel
T + 352 333 628-1
M m.maret@top-invest.lu

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ Architektur + Management sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T + 352 26 17 76
M info@wwplus.eu

SOMMAIRE

~~A. Bases juridiques~~ 4
~~B. Délimitations et contenance des lots ou parcelles~~ 5
A. Précision du mode d'utilisation des sols **6**
A.1 Définition de la mixité des fonctions 6
B. Précision du degré d'utilisation des sols **7**
B.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés 7
B.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles 8
B.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol 8
B.4 Hauteurs des constructions 9
B.5 Type et nombre de logements 10
B.6 Type, disposition et nombre de constructions 11
B.7 Formes des toitures 11
B.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances 12
B.9 Emplacements de stationnement 12
B.10 Evacuation des eaux pluviales 12
B.11 Aménagement des espaces extérieurs privés 12
B.12 Servitudes 13
B.13 Pare-vues 13
B.14 Façades 13
B.15 Saillies sur les alignements des façades 13
B.16 Superstructures et installations techniques 14
B.17 Logements à coûts modérés 14
B.18 Gestion des déchets 14
C. Fonds nécessaires à la viabilisation **15**
C.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal 15
C.2 Espaces verts publics 15
C.3 Voies de circulation 15
C.4 Emplacements de stationnements publics 15
C.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention 16
C.6 Modelage du terrain 16
C.7 Aménagement des espaces publics 16
C.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder 16
C.9 Servitudes 16
~~D. Résumé des dérogations au PAG nécessaires au PAP~~ ~~17~~
~~D.1 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. D.9 de la partie écrite)~~ ~~17~~
~~D.2 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. E.4 de la partie écrite)~~ ~~17~~
D. Terminologie **18**

A. Bases juridiques

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) 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".
- à la Modification Ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG), établie par le bureau Zeyen et Baumann en date du 9 novembre 2018, approuvée par le ministre le 4 juillet 2019, référence : 60C/023/2018.
- Au règlement des bâtisses de la Ville de Dudelange en date de mars 2004.

Le Plan d'Aménagement Particulier "PAP NQ - A Bëlleg", dénommé par la suite "PAP A Bëlleg" se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique 01 : Plan PAP ; partie graphique 02 : Coupes PAP).

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

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

Conformément à l'Art. 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du présent PAP.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP se fera sur base du projet d'exécution et de la convention.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- 1/6429, 11/5929, 19/5609, 22/6054, 23/4693, 23/6057, 25, 26/1016, 27/1019, 30/4694, 33/1438, 34/1439, 35/1440, 60/6058, 64, 65/5811, 65/5812, 67/4661, 70/4284, 71/4320, appartenant à des propriétaires privés.

- 28/5749 et 28/5931, appartenant à la Ville de Dudelange.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section B de Burange.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 4ha 53a 97ca est renseigné par le mesurage N°3966 en date du 23.05.2019, réalisé par le bureau GEOLUX G.O.3.14.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

A. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

A.1 Définition de la mixité des fonctions

Un minimum de 80% de la surface construite brute est à dédier au logement dans les constructions 2C, 2E et 3E.

Un minimum de 45% de la surface construite brute est à dédier au logement dans les constructions 2A, 3A et 4A.

Dans l'ensemble des lots accueillant des logements plurifamiliaux sont également admises des professions libérales à installer uniquement en rez-de-chaussée et premier étage, sous conditions qu'elles ne gênent pas l'habitat ;

Les constructions suivantes, sont partiellement ou complètement dédiées à une autre fonction que l'habitat :

- 4A :
Une activité de type crèche peut être implantée en rez-de-chaussée et au premier étage.
Une activité de type local de rencontre pour le quartier peut être implantée en rez-de-chaussée.

- 2A, 2B, 2C, 2E, 3A et 3B :
Une ou plusieurs activités de type restauration, café, commerce ou bureau peuvent y être implantées au rez-de-chaussée (I).
La surface brute dédiée à ce type d'activités doit représenter au minimum 15% dans les constructions 2A et 3A, dans lesquelles ces activités peuvent être développées jusqu'au premier étage (II).

- la construction 3C est destinée à accueillir des logements meublés destinés à la location à court terme.

B. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

B.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP. Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est autorisé. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.
La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP.

Surfaces scellées dédiées à l'installation de carports :
Des carports d'une surface couverte maximale de 36 m² peuvent être installés sur les surfaces scellées dédiées à cet effet, elles sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Surfaces scellées destinées aux accès pompiers :
Les espaces extérieurs privés doivent garantir l'accessibilité des pompiers aux constructions. Les surfaces nécessaires à leurs accès sont à réaliser en matériau drainant.

Surfaces destinées à l'accès :
Les chemins d'accès aux constructions sont représentés dans la partie graphique du PAP. Ces accès peuvent être déplacés dans les reculs latéraux, en fonction du projet d'exécution des constructions.

Entrées/sorties accès carrossables :
L'emplacement des entrées et sorties pour accès carrossables sont à installer dans les limites définies en partie graphique. Les rampes d'accès aux souterrains peuvent être recouvertes par un aménagement végétal, une toiture verte ou une pergola dotée de plantes grimpantes.

- **Surfaces pouvant être scellées non représentées en partie graphique**

Des surfaces supplémentaires dédiées à l'implantation d'entrées/sorties accès carrossables peuvent être ajoutées pour garantir l'accès au parking souterrain du lot 4.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP, leurs aménagements sont définis plus en détails dans l'article B.11 de la partie écrite ~~(p12 et 13).~~

Les espaces verts privés des lots destinés aux logements collectifs peuvent être partiellement ou entièrement collectifs et peuvent accueillir des aménagements de type potager ou urban gardening.

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les espaces extérieurs nécessaires à son fonctionnement peuvent être délimités sur une partie de l'espace vert privé.

- **Espaces verts privés pouvant être partiellement scellés**

Pour le lot 5 uniquement, des accès piétons peuvent être prévus dans « l'espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type accès piéton», dans le respect de la surface de scellement définie pour le lot. Au minimum 50% de cette surface doit rester verte.

B.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique du PAP.
Les alignements obligatoires sont à respecter sur un minimum de deux tiers de la surface de la façade.

B.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

- **Nombre de niveaux**

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot, dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.
Pour les lots comprenant plusieurs constructions, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol dans chaque construction est précisé dans le tableau ci-après.
Les niveaux de sous-sol peuvent être dédiés à des surfaces aménageables.

Pour les constructions de type «plurifamilial »
Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.
Pour les constructions 2A et 3A, l'étage en retrait doit être aligné à la façade donnant sur la route nationale (route de Luxembourg, N31). Les terrasses des étages en retrait sont accessibles.
Pour les constructions 5A et 5C, l'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur la façade antérieure.

Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26
Les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.
L'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.

Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39
Dans le cas de choix de toiture plate, les niveaux en retrait peuvent être aménagés sur une surface construite brute correspondant à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein. L'étage en retrait doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les façades antérieures et postérieures.
Dans le cas de choix de toitures à 2 pans, un niveau de comble est admis (IC). La surface construite brute du niveau dans les combles est de max 80% de la surface brute de l'étage en dessous.

Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. définit par lot

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
1	1	II + 1R + 1S
2	2A	III + 1R + 1S
	2B	I + 1S
	2C	III + 1R + 1S
	2D	I + 1S
	2E	III + 1R + 1S
3	3A	III + 1R + 1S
	3B	I + 1S
	3C	III + 1R + 1S
	3D	I + 1S
	3E	III + 1R + 1S
4	4A	III + 1R + 1S
	4B	III + 1R + 1S
	4C	III + 1S
	4D	III + 1S
	4E	II + 1R + 1S
	4F	II + 1R + 1S
5	5A	III + 1R + 1S
	5B	IV + 1S
	5C	III + 1R + 1S
6	6	II + 1R/1C + 1S
7	7	II + 1R/1C + 1S
8	8	II + 1R/1C + 1S
9	9	II + 1R/1C + 1S
10	10	II + 1R/1C + 1S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
11	11	II + 1R/1C + 1S
12	12	II + 1R/1C + 1S
13	13	II + 1R/1C + 1S
14	14	II + 1R/1C + 1S
15	15	II + 1R/1C + 1S
16	16	II + 1R + 1S
17	17	II + 1R + 1S
18	18	II + 1R/1C + 1S
19	19	II + 1R/1C + 1S
20	20	II + 1R + 1S
21	21	II + 1R + 1S
22	22	II + 1R/1C + 1S
23	23	II + 1R/1C + 1S
24	24	II + 1R/1C + 1S
25	25	II + 1R + 1S
26	26	II + 1R + 1S
27	27	II + 1R + 1S
28	28	II + 1R/1C + 1S
29	29	II + 1R/1C + 1S
30	30	II + 1R/1C + 1S
31	31	II + 1R/1C + 1S
32	32	II + 1R/1C + 1S
33	33	II + 1R/1C + 1S
34	34	II + 1R/1C + 1S
35	35	II + 1R/1C + 1S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
36	36	II + 1R/1C + 1S
37	37	II + 1R/1C + 1S
38	38	II + 1R/1C + 1S
39	39	II + 1R/1C + 1S

B.4 Hauteurs des constructions

- **Niveaux de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence pour les lots disposant de plusieurs constructions collectives. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.
Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère de chaque construction.

Pour les constructions des autres lots, le niveau de référence ne s'applique pas, les hauteurs sont à mesurer conformément aux définitions reprises au point D. Terminologie de la présente partie écrite.

- **Hauteur par construction**

Les tableaux de « représentation du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs à l'acrotère, à la corniche ou au faîtage maximales. Le tableau de répartition ci-après précise ces valeurs par construction.

Pour la définition de la hauteur à l'acrotère, à la corniche ou au faîtage, dans le cas de maisons jumelées ou en bande, les constructions peuvent être considérées séparément ou être groupées par bloc de 2 ou 3, à aligner sur le niveau le plus bas du bloc.

Pour les toitures plates, on distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1), de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).

Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs défini par lot

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE OU A LA CORNICHE DU DERNIER NIVEAU PLEIN Haf/Hc(en mètre)	HAUTEUR MAX. A LA CROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Ha2 (en mètre)	HAUTEUR MAX. AU FAÎTAGE Hf (en mètre)
1	1	ND	7.50	10.50	-
2	2A	288.5	14.00	17.00	-
	2B		8.00	-	-
	2C		13.50	16.50	-
	2D		7.50	-	-
	2E		12.50	15.50	-
3	3A	289,85	13.00	16.00	-
	3B		6.50	-	-
	3C		12.50	15.50	-
	3D		6.00	-	-
	3E		12.00	15.00	-
4	4A	289,5	12.00	15.00	-
	4B		10.50	13.50	-
	4C		10.50	-	-
	4D		10.50	-	-
	4E		6.00	9.00	-
	4F		7.50	10.50	-
5	5A	289,85	10,50	13,50	-
	5B		13.50	-	-
	5C		10,50	13,50	-
6	6	ND		10.50	12.50
7	7		7.50	10.50	12.50
8	8		7.50	10.50	12.50
9	9		7.50	10.50	12.50
10	10		7.50	10.50	12.50
11	11		7.50	10.50	12.50
12	12		7.50	10.50	12.50
13	13		7.50	10.50	12.50

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau National)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTERE OU A LA CORNICHE DU DERNIER NIVEAU PLEIN Haf/Hc(en mètre)	HAUTEUR MAX. A LA CROTERE DE L'ETAGE EN RETRAIT Ha2 (en mètre)	HAUTEUR MAX. AU FAÎTAGE Hf (en mètre)
14	14	ND	7.50	10.50	12.50
15	15		7.50	10.50	12.50
16	16		7.50	10.50	-
17	17		7.50	10.50	-
18	18		7.50	10.50	12.50
19	19		7.50	10.50	12.50
20	20		7.50	10.50	-
21	21		7.50	10.50	-
22	22		7.50	10.50	12.50
23	23		7.50	10.50	12.50
24	24		7.50	10.50	12.50
25	25		7.50	10.50	-
26	26		7.50	10.50	-
27	27		7.50	10.50	-
28	28		7.50	10.50	12.50
29	29		7.50	10.50	12.50
30	30		7.50	10.50	12.50
31	31		7.50	10.50	12.50
32	32		7.50	10.50	12.50
33	33		7.50	10.50	12.50
34	34		7.50	10.50	12.50
35	35		7.50	10.50	12.50
36	36		7.50	10.50	12.50
37	37		7.50	10.50	12.50
38	38		7.50	10.50	12.50
39	39		7.50	10.50	12.50

- **Hauteur des dépendances non définies en partie graphique**

Les hauteurs des dépendances sont définies en fonction de leur destination :
- dépendances destinées à la réalisation de carports/garages : 3,80 mètres hors-tout ;
- dépendances destinées à des abris de jardins : 2,50 mètres hors-tout ;

Ces hauteurs sont à mesurer à l'intérieur des dépendances et à partir du niveau de leur sol fini.

B.5 Type et nombre de logements

Le PAP prévoit l'installation de :
- maximum ~~178~~ 164 unités de logements, dont 17 sont des logements meublés destinés à la location à court terme sur le PAP « Lots 1-4 / 6-39 » ;
- maximum 28 unités sur le PAP « Lot 5 ».

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, indique le type et le nombre d'unités maximales admissibles par lot.
Le PAP est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type :
- unifamilial (u)
- collectif (c).

Tableau de répartition des unités défini par lot et construction

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
1	1	7
2	2A	6
	2B	-
	2C	12
	2D	-
	2E	12
3	3A	5
	3B	-
	3C	17
	3D	-
	3E	10
4	4A	10
	4B	12
	4C	9
	4D	9
	4E	8
	4F	8
5	5A	28
	5B	
	5C	
6	6	1
7	7	1
8	8	1
9	9	1
10	10	1

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
11	11	1
12	12	1
13	13	1
14	14	1
15	15	1
16	16	1
17	17	1
18	18	1
19	19	1
20	20	1
21	21	1
22	22	1
23	23	1
24	24	1
25	25	1
26	26	1
27	27	6
28	28	1
29	29	1
30	30	1
31	31	1
32	32	1
33	33	1
34	34	1
35	35	1

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE D'UNITÉS
36	36	1
37	37	1
38	38	1
39	39	1

B.6 Type, disposition et nombre de constructions

Le tableau de « représentation du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP, précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

On retrouve sur l'intégralité du PAP des :
- maisons isolées (mi),
- maisons jumelées (mj),
- maisons en bande (mb),
- constructions particulières (cp).

Sont considérées comme constructions particulières (x-cp), les constructions implantées sur les lots 2 et 3, formées d'un ensemble de constructions accolées.

B.7 Formes des toitures

Pour les constructions de type « plurifamilial » :
Des toitures plates sont imposées. Celles-ci doivent être végétalisées.

Pour les constructions de type « unifamilial » des lots 16,17,25, 20, 21, 26
Des toitures plates sont imposées. Celles-ci peuvent être végétalisées.

Pour les maisons unifamiliales des lots 6 à 15, 18,19, 22 à 24, 28 à 39
Des toitures plates ou à 2 pans sont admises. Les toitures plates peuvent être végétalisées.
Pour les toitures à deux pans l'orientation du faîte est parallèle à la rue.
Le type de toiture doit être identique dans une même bande de constructions accolées. Les autorisations de bâtir sont à présenter simultanément pour les lots par bande de constructions accolées.

- **Lucarnes, corniches**

L'implantation d'ouvertures en toiture de type lucarne ou similaire, tout comme les saillies de corniches est autorisée.

- **Toitures des dépendances non définies en partie graphique**

Des toitures plates sont imposées sur toutes les dépendances (carport/garage, abri de jardin). Celles-ci peuvent être végétalisées.
Ces dépendances devront garantir une esthétique en lien avec l'architecture des bâtis et respecter un style semblable à ceux déjà implantés dans l'ensemble du PAP.

B.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°19/546408-SIE-1 » réalisé en date du 07.11.2016 par GEOLUX G.O.3.14., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

B.9 Emplacements de stationnement

- **Emplacements de stationnements automobiles privés**

Il est requis :
- 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales ;
- 1,2 emplacement par logement pour les immeubles à logements multiples ; à l'exception des logements meublés destinés à la location à court terme, pour lesquels est requise 1 place par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m² de surface exploitée pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, bureaux, administrations et crèche.
- au minimum 25% des emplacements situés dans les collectifs doivent être équipés de bornes de recharge électriques.

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets de logement abordable, conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

B.10 Evacuation des eaux pluviales

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau Schroeder et Associés.
L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Ville de Dudelange.
L'emplacement exact des fossés à ciel ouvert est à définir précisément lors de la demande d'autorisation de construire.

B.11 Aménagement des espaces extérieurs privés

Des surfaces dédiées aux terrasses, placettes ou aires de jeux peuvent être aménagées dans les espaces verts privés, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans la partie graphique.

- **Plantations - arbres**

Les essences indigènes sont à prioriser.

- **Plantations – haies**

Des haies taillées d'espèces indigènes, peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privés du PAP, le long des limites cadastrales, ou sur la limite cadastrale en cas de lots accolés.

- **Écran vert**

L'écran vert est composé d'espèces indigènes. Sa largeur est précisée dans la partie graphique et sa hauteur est de minimum 2,00 mètres. La plantation est à entretenir comme une haie, la taille décorative de ces plantes est proscrite.

Liste des espèces principales à planter dans la servitude écran vert :
- Crataegus monogyna ;

- Rosa canina ;
- Prunus spinosa ;
- Acer campestre ;
- Carpinis betulus ;
- Ligustrum vulgare

Ces espèces peuvent être complétées par d'autres espèces adaptées indigènes.
Les plantations doivent avoir une hauteur minimale de 1,00 mètre à la plantation, espacées d'un maximum de 1,00 mètre.

- **Accès Pompiers**

Les accès pompiers tels que représentés en partie graphique peuvent être adaptés, mais devront respecter les exigences énoncées par les autorités compétentes. Leurs accès sont à garantir et restent prioritaires par rapport à la servitude écologique et l'installation de plantations.

- **Zone piétonne**

La surface dédiée à la zone piétonne peut comprendre des espaces verts supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

- **Crèche**

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les plantations sont à adapter de façon à ne pas causer de danger aux enfants.

B.12 Servitudes

- **Servitude de passage public**

La servitude prévue sur les lots 2 et 3 est une servitude de passage pour une zone piétonne, dédiée aux aménagements de l'espace public, aux places de stationnement et aux raccordements des réseaux.

- **Servitude écologique de type écran vert**

Une servitude écologique de type écran vert est présente à l'arrière des lots 1, 2, 3 et 5, elle doit permettre de créer un écran visuel végétal.

B.13 Pare-vues

Sont admis :
- des pare-vues entre les terrasses, d'une hauteur maximale de 2,00 m, et d'une longueur maximale de 3,50 m à partir de la façade arrière.

B.14 Façades

Le parcellaire doit rester lisible en façade.

Le dernier niveau des maisons en bande et des maisons plurifamiliales doit se démarquer par rapport aux niveaux situés en dessous au moyen d'un changement de matériau ou de retraits judicieusement placés.

B.15 Saillies sur les alignements des façades

Les auvents peuvent avoir une saillie de 1,20 mètres sur l'alignement de façade. La saillie des auvents peut 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 peuvent avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade, leur saillie ne peut pas dépasser 1,20 mètres.
Les avant-corps avancés et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,50 mètres et ne peuvent couvrir qu'un tiers de

la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre propriétaires voisins.
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 peut entrer dans les marges de reculement.
Les auvents, balcons, avant-corps et loggias en porte-à-faux peuvent être réalisés à l'extérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire dans les marges de reculement.

B.16 Superstructures et installations techniques

Les superstructures techniques de type cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation, ou installations semblables et les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP, d'une hauteur maximale de 2 mètres sur une surface construite brute correspondante à 80% de la surface construite brute de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques sont à aménager sans distance à l'acrotère, c'est-à-dire que l'installation des panneaux doit venir recouvrir l'acrotère. L'installation du complexe structure plus panneaux, ne devra pas être visible au nu de la façade, ainsi un système esthétique de recouvrement viendra fermer et protéger ce complexe, dans l'alignement de la façade avec l'acrotère.
Pour la pose des éléments photovoltaïques, les surfaces de toiture doivent être recouvertes efficacement. Un plan au niveau de l'attique doit être créé pour les éléments photovoltaïques qui ne doivent pas être perturbés par des installations techniques (ventilation, appareils) ou des structures subordonnées (passages d'ascenseurs).

B.17 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 23 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au minimum 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute dédiée aux logements à coût modéré, équivalent à un pourcentage minimal de 10%, est répartie sur :
- l'entièreté des constructions 5, ~~35, 36, et 37~~ ;
- une partie des constructions 1, ~~3E~~ et 27.

B.18 Gestion des déchets

Les locaux poubelles pour les immeubles collectifs doivent être intégrés aux volumes des constructions et facilement accessible.
Pour les maisons unifamiliales l'aménagement d'une zone pour les déchets (poubelles) est autorisé dans le recul avant des maisons à condition d'être dans la fenêtre de construction et de ne pas provoquer de gêne visuelle vis-à-vis du domaine public.

C. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

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

33,39 % des terrains soit 1 hectare 51 ares 58 ca, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des aires de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antennes collectives et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du PAP au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Des adaptations sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures du chemin piéton / des bordures marquant la limite de propriété ;
- Les côtes de niveau du domaine public ;
- Les remblais et déblais ;
- L'aménagement des voies de circulation.

Des encoches dans les parcelles privatives afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution sont autorisées.

Le dossier d'exécution du PAP définira précisément les équipements et infrastructures publics.

C.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP, ils sont à réaliser de préférence en matériaux perméables.
Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, placettes peuvent être ajoutés si nécessaire, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que leur nombre minimal tel que repris en partie graphique soit respecté et que leurs espacements soient réajustés.

Les essences indigènes sont à prioriser. Les arbres de rues sont à choisir selon des critères de résistance à un habitat scellé et aux besoins en termes de sécurité routière. Les arbres auront une circonférence minimale de 20 cm à la plantation.

C.3 Voies de circulation

L'aménagement des voies de circulation, aux endroits prévus par la partie graphique du PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès de la Ville de Dudelange. Les surfaces dédiées à la zone de rencontre et la zone résidentielle peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres, …) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

C.4 Emplacements de stationnements publics

Pour les stationnements, un minimum de 25% du nombre total d'emplacements doit être destiné aux véhicules électriques.

- **Emplacements pour visiteurs**

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, un minimum de 0,5 emplacement par logement est à aménager sur le domaine public.

- **Emplacements Kiss & Go**

L'aménagement du Kiss & Go peut accueillir 4 places de stationnement. Les conditions d'utilisation de ses emplacements sont définies par la Ville de Dudelange via un règlement de circulation.

C.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention

Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux ouvrages de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude technique réalisée par le bureau Schroeder et Associés.
L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de la Ville de Dudelange.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

Le bassin de rétention à ciel ouvert peut être réalisé en stabilisé, et doit bénéficier d'un aménagement paysager : un soin particulier doit être apporté pour l'intégration du bassin de rétention dans le site.

C.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le levé « N°19/546408-SIE-1 » réalisé en date du 07.11.2016 par GEOLUX G.O.3.14., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de maximum 0,50 mètre au-dessus est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

C.7 Aménagement des espaces publics

- **Eléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics ou privés nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination du lot.

- **Arrêt de bus**

Il s'agit d'une structure légère en bois, métal ou autres matériaux similaires, celle-ci est à définir dans le projet d'exécution.

- **Aire de jeux**

Une aire de jeux est à aménager dans la zone définie comme aire de jeux ouverte au public reprise dans la partie graphique.
L'ensemble de la structure est réalisé en bois ou en métal.
Cette zone peut également recevoir des aménagements de type potager ou urban gardening.

C.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder

Les biotopes à conserver sont signalés dans la partie graphique du PAP. Leurs caractéristiques sont définies dans le relevé des biotopes.

C.9 Servitudes

- **Servitude « urbanisation – zone tampon »**

Une servitude de type « urbanisation - zone tampon » est imposée par le PAG à l'Est du PAP le long de la voie ferrée. Elle vise à réserver les surfaces nécessaires pour garantir une transition entre une infrastructure ferroviaire et une autre affectation destinée au séjour prolongé des personnes. Cette zone vise aussi à préserver des éléments naturels intéressants, à développer et/ou à maintenir le maillage écologique et à garantir un aménagement paysager.

D. RESUME DES DEROGATIONS AU PAG NECESSAIRES AU PAP

D.1 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. D.9 de la partie écrite)

PAG, Titre I – Article 2.9 « Les emplacements de stationnement », paragraphe 2. alinéa b) est modifié comme suit :

1,2 emplacements par logement ou par logement nouvellement créé après transformation pour les immeubles à logements multiples, à l'exception des logements meublés destinés à la location à court terme, pour lesquels est requise une place par logement.

D.2 Nombre d'emplacements de stationnement (Art. E.4 de la partie écrite)

PAG, Titre I – Article 2.9 « Les emplacements de stationnement », paragraphe 2. alinéa c) est modifié comme suit :

0,5 emplacement par logement à aménager sur le domaine public dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

D. TERMINOLOGIE

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

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 / 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.

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 à l'acrotère de l'étage en retrait
On entend par hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade de l'étage en retrait (isolant 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.
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 faîtage
On entend par hauteur au faîte ou faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection de deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées, mesurée au milieu de la façade construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.
Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîtage est mesurée individuellement pour chaque volume.
Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la hauteur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Construction de type desserte verticale
Est considérée comme construction de type desserte verticale toute structure dont la destination est limitée à la distribution verticale interne ou externe d'une ou plusieurs constructions, assurant l'accessibilité et la liaison fonctionnelle entre niveaux. Cette construction peut être isolée ou jumelée, et est dimensionnée en fonction des exigences d'accessibilité, de sécurité et d'évacuation prévues par les réglementations en vigueur.

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.

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 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.

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.