



ADMINISTRATION COMMUNALE
DE **WALFERDANGE**

Modification ponctuelle du **PAP NQ « Rue de Bridel »**
Localité de Bereldange

Parcelle 110/3041

Parcelle 105/1863

105/3746, 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751,
110/3752, 110/3753, 110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757,
110/3758, 110/3759



PARTIE ECRITE

01 MARS 2021 – ~~Indice A du 17/05/2023~~
Indice B du 13 novembre 2025

OBJET <u>Modification ponctuelle du</u> Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier » « Rue de Bridel » à Bereldange	
COMMUNE Administration communale de Walferdange Place de la Mairie, B.P. 1 L-7201 WALFERDANGE Tél. : 33 01 44 - 1 Fax : 33 30 60 secretariat@walfer.lu	
	
DATE 17 mai 2023 (Indice A) <u>13 novembre 2025 (indice B)</u>	
PARCELLE 110/3041, <u>105/3746, 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751, 110/3752, 110/3753,</u> <u>110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757, 110/3758, 110/3759</u> lieudit : Rue de Bridel, Section C de Bereldange – Commune de Walferdange 105/1863, lieudit : Rue de Bridel, Section C de Bereldange – Commune de Walferdange	
MAITRE DE L'OUVRAGE Administration communale de Walferdange Place de la Mairie, B.P. 1 L-7201 WALFERDANGE Tél. : 33 01 44 - 1 Fax : 33 30 60 secretariat@walfer.lu	MAITRE DE L'ŒUVRE UMA Urban Management Architecture Mme Sophie Michaux 8a, Rue des Carrières L-8411 Steinfort Tel.: +352 20 60 60 65 1 info@uma-archi.lu 
PROPRIETAIRE DES PARCELLES	
BUREAUX D'INGENIEURS CONSEILS Bureau 1G Consult SARL Mr Fabrice Kemp 307, Rue Woier L-4687 Differdange Tél. : +352 26 55 22 19 fk@b1gc.lu	
 Bureau d'études 1G Consult Sarl	

TABLE DES MATIERES

I.	DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES.....	6
1.1	DELIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE ET DES LOTS	6
1.2	FONDS DESTINES À ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....	6
II.	DEFINITION DU L'UTILISATION DU SOL	7
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE	7
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	7
2.3	LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE ET L'EMPRISE AU SOL.....	7
2.4	LE NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION	7
III.	TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	8
3.1	LES RECLS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET AINSI QUE LES DISTANCES À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS	8
3.2	LE TYPE ET LA DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL.....	8
3.2.1	<i>Hauteur libre sous plafond.....</i>	8
3.3	LES HAUTEURS DE LA CONSTRUCTION À LA CORNICHE, AU FAÎTE ET À L'ACROTÈRE	8
3.3.1	<i>Niveau de référence.....</i>	8
3.4	LES TOITURES	9
3.4.1	<i>Forme des toitures.....</i>	9
3.4.2	<i>Débordement de toiture</i>	9
3.4.3	<i>Ouverture dans les toitures.....</i>	9
3.5	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.....	10
3.5.1	<i>Façades.....</i>	10
3.5.2	<i>Matériaux et éléments en toitures</i>	11
3.6	L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES ET PISCINES.....	11
3.6.1	<i>Dépendances.....</i>	11
3.6.2	<i>Piscines.....</i>	11
IV.	ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS.....	12
4.1	LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE	12
4.1.1	<i>Emplacements de stationnement privé pour voitures</i>	12
4.2	LES ACCÈS CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, AUX CARPORTS ET AUX VOIES DE CIRCULATION.....	12
4.2.1	<i>Accès aux carports ou emplacements de stationnement</i>	12
V.	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	13
5.1	LES ESPACES EXTÉRIEURS POUVANT ÊTRE SCELLÉS	13
5.2	PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVP)	13
5.3	PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVP) AVEC UN MAXIMUM DE 30% DE SURFACE EXTERIEURE SCELLEE.....	13
5.4	PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PUBLIC » (EVP)	14
5.5	COUPURE VISUELLES	14

VI.	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS	15
6.1	GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES	15
VII.	PRÉSCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER	16
7.1	LES DIMENSIONS DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, REMBLAIS OU DÉBLAIS DE TERRE, HAIES, CLÔTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDÉES	16
7.1.1	<i>Remblais et déblais</i>	<i>16</i>
7.1.2	<i>Éléments clôturant les lots.....</i>	<i>16</i>
VIII.	TERMINOLOGIE	17
8.1	ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE.....	17
8.1.1	<i>Annexe I : Terminologie</i>	<i>17</i>
8.2	ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28 JUILLET 2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE	20
8.2.1	<i>Annexe II : Terminologie</i>	<i>20</i>

INTRODUCTION

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « **Rue de Bridel** ». Elle est élaborée 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 ».

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG. Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture de qualité et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP ([plan n° 1055-251113 PAP NQ-PG](#)).

I. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

1.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE ET DES LOTS

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de ~~13,49~~ **13,32 ares** constituée par les parcelles ~~110/3041 et 105/1863~~, 105/3746 (partie), 105/3747, 110/3748, 110/3749, 110/3750, 110/3751, 110/3752, 110/3753, 110/3754, 110/3755, 110/3756, 110/3757, 110/3758, 110/3759, section cadastrale C de Bereldange, à Bereldange.

La délimitation et la contenance de la parcelle initiale est exprimée sur l'extrait cadastral et le tableau parcellaire produit 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 mesurage cadastral n°002** (commune de Walferdange) du 03 Juin 2020,
- **le plan de levé topographique n°19-555** du 02 décembre 2019.

La délimitation et la contenance des lots à créer du présent PAP sont exprimées dans la partie graphique.

1.2 FONDS DESTINES À ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés à la Commune correspondent à une zone à l'avant des parcelles reprenant le trottoir actuel, dans l'alignement de la façade du bâtiment voisin. Cette cession représente ~~181,55~~ **240,25** m² ce qui correspond à ~~13,49%~~ **18,03%** de la surface brute du PAP NQ.

II. DEFINITION DU L'UTILISATION DU SOL

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements, plus précisément à la réalisation de maisons unifamiliales groupées en bande, avec jardin, ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Le degré d'utilisation du sol des lots est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

2.3 LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE ET L'EMPRISE AU SOL

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

2.4 LE NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unité de logement par construction est défini sur la partie graphique du PAP.

III. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 LES RECULS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET AINSI QUE LES DISTANCES À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les éléments en saillie sur le mur porteur extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

3.2 LE TYPE ET LA DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL

3.2.1 Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sera d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Pour les pièces inclinées dans les combles, une hauteur d'au moins 2,20 m est requise sur au moins la moitié de la surface habitable (surface mesurée à partir d'une hauteur sous plafond de 1m50).

3.3 LES HAUTEURS DE LA CONSTRUCTION À LA CORNICHE, AU FAÎTE ET À L'ACROTÈRE

3.3.1 Niveau de référence

Le niveau de référence est défini par rapport à la voie desservante au niveau du centre de la façade avant d'une construction.

3.4 LES TOITURES

3.4.1 Forme des toitures

La forme, la pente et l'orientation de la toiture des constructions principales est défini dans la partie graphique du PAP.

Les constructions secondaires sont couvertes. Celles-ci peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

3.4.2 Débordement de toiture

Le débordement de la toiture par rapport à la façade doit être de maximum 20 centimètres (0,20 m), sans compter la gouttière.

3.4.3 Ouverture dans les toitures

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit (p.ex. Velux, etc.) ou d'ouvertures similaires en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles.

Les ouvertures peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, en respectant les conditions suivantes :

En façade avant :

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est minimum 0,70 mètres. Pour le lot 1 et 4, le recul latéral par rapport à la rive non-accolée est de minimum 1,00 mètre.
- Les lucarnes implantées en recul à l'alignement de la façade s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 1,60 mètres du plan extérieur de la toiture, avec un recul de minimum 0,70 mètres sur l'alignement de la façade. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade.
- Les lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture. La largeur maximale d'une lucarne est de 1,60 mètres. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade. La distance entre les lucarnes doit être de min. 1,20 mètres.

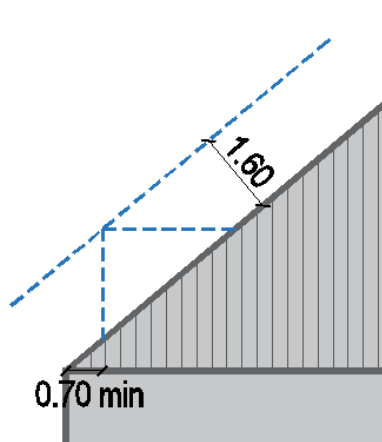


Figure 1 : Lucarnes implantées en recul sur l'alignement de la façade.

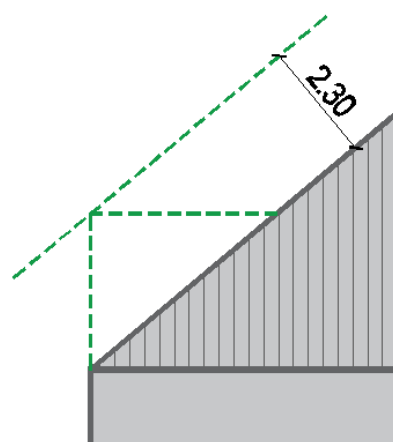


Figure 2 : Lucarnes implantées sans recul sur l'alignement de la façade

En façade arrière :

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est minimum 0,70 mètres. Pour le lot 1 et 4, le recul latéral par rapport à la rive non-accolée est de minimum 1,00 mètre.
- Les lucarnes s'inscrivent dans un volume théorique formé par le plan extérieur de la toiture et un plan fictif parallèle, projeté perpendiculairement à 2,30 mètres du plan extérieur de la toiture. La somme des largeurs des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade.

3.5 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

3.5.1 Façades

Les maisons à construire dans le cadre du présent PAP devront utiliser la même gamme de couleurs que les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Il est permis d'utiliser au maximum deux (2) teintes de couleur différentes pour les façades des constructions.

3.5.2 Matériaux et éléments en toitures

L'ardoise naturelle ou artificielle, en zinc foncé ou autres matériaux de couleur identique de ton mat ou des tuiles traditionnelles rouges non brillantes sont à utiliser pour les toitures des constructions principales du présent PAP.

Les panneaux solaires, capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur les toitures seulement s'ils sont intégrés dans la toiture.

3.6 L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES ET PISCINES

3.6.1 Dépendances

~~La surface d'emprise au sol maximale des dépendances à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique le trait tillé bleu correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour dépendances ».~~

La construction d'un abri de jardin, ne servant ni à l'habitation, ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier, est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 mètres ;
- La surface maximum est de 11 m² ;

~~Les surfaces constructibles pour dépendances (lot 5 à lot 12) sont destinées à l'aménagement de carports. Les garages fermés sont interdits.~~

3.6.2 Piscines

L'aménagement d'une piscine de maximum 32,00 m² est admis dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions. Un recul de 1,90 mètres est à respecter sur les limites parcellaires.

IV. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE

4.1.1 Emplacements de stationnement privé pour voitures

Le minimum est de deux (2) emplacements par unité d'habitation.

Aucun Un emplacement de stationnement privé (intérieur ou extérieur) n'est autorisé sur le lot privé sur lequel se situe la construction principale. Le deuxième stationnement par habitation se fait exclusivement dans les carports groupés sur les stationnements (lots 5 à 8) situés le long de la rue de Renert.

Les ~~carports~~ emplacements doivent être attribués aux lots dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir afin que chaque unité de logement dispose du nombre minimal d'emplacements de stationnement défini ci-dessus. Les emplacements de stationnement privé (lots 5 à 8) seront liés au lot (lots 1 à 4) auquel ils se rapportent par acte notarié et peuvent comporter un carport ne pouvant être fermé ni dépasser une hauteur maximale de 3m.

4.2 LES ACCÈS CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, ~~AUX CARPORTS~~ ET AUX VOIES DE CIRCULATION

4.2.1 Accès aux ~~carports~~ ou emplacements de stationnement

L'accès aux ~~carports~~ emplacements de stationnement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès doit être aménagé pour que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

V. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

5.1 LES ESPACES EXTÉRIEURS POUVANT ÊTRE SCELLÉS

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

Les surfaces définies en tant qu' « espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

Les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent être modifiées dans la demande d'autorisation de bâtir sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol affecté aux lots.

5.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVp)

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

- Les espaces verts privés seront principalement engazonnés ou plantés.
- Les plantations indigènes doivent être adaptées au site.
- Un arbre sera planté au fond des parcelles des lots 1 à 4

5.3 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVp) avec un maximum de 30% de surface extérieure scellée

Cette zone spécifique se situe à l'avant des maisons, les 30% de surface extérieure pouvant être scellée correspondent au chemin d'accès piétons.

Un accès piéton d'une largeur maximale de 1,5 m et un accès carrossable vers le garage d'une largeur maximale de 3 m sont admis dans cette zone.

L'accès carrossable doit être réalisé en dalles stabilisatrices drainantes du genre « Rasengittersteine ». Il est précisé que ces dernières ne peuvent être composées de ou contenir des plastiques.

Il est préconisé :

- de regrouper par maison le chemin d'accès piétons et l'accès au garage et
et
- de regrouper ces accès par lot de 2 maisons.

L'emplacement des accès peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Le chemin d'accès piéton ainsi que l'accès à l'emplacement de stationnement privé intérieur ne peuvent en somme pas excéder 450cm aux abords de la rue de Bridel.

5.4 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PUBLIC » (EVP)

Les espaces verts publics seront engazonnés.

Un arbre sera planté dans l'espace vert public à l'angle des rues de Bridel et Renert, dans l'espace vert public rue Renert ainsi que dans l'espace vert public devant le Lot 1. ~~Les~~ Les arbres sera seront plantés de sorte à ne pas entraver la bonne visibilité et la sécurité de la circulation publique.

Les plantations indigènes doivent être adaptées au site.

5.5 COUPURE VISUELLES

Des coupures visuelles mitoyennes d'une hauteur maximale de 2,00 mètres sont admises entre les terrasses des rez-de-jardin respectivement entre les toitures-terrasses des constructions secondaires.

VI. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

6.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif. Les systèmes seront raccordés aux réseaux existants présents dans la Rue de Bridel.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Une citerne d'eaux de pluie de 2000L par maison est obligatoire. Une pompe permettant l'utilisation des eaux pluviales est à prévoir.

VII. PRÉSCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7.1 LES DIMENSIONS DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, REMBLAIS OU DÉBLAIS DE TERRE, HAIES, CLÔTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDÉES

7.1.1 Remblais et déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

7.1.2 Éléments clôturant les lots

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés (EVPp).

Les haies et murs délimitant les différents lots du présent PAP ne doivent pas dépasser un demi-mètre (0,50 m) entre la limite de parcelle avant et l'alignement de la façade principale.

Les clôtures, haies et murs ne doivent pas dépasser deux mètres (2,00 m) sur les autres parties des différents lots, mesuré à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé. Les clôtures sont interdites sur les parties avant des lots du PAP.

VIII. TERMINOLOGIE

8.1 ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE.

8.1.1 Annexe I : Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors-œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

8.2 ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28 JUILLET 2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE

8.2.1 Annexe II : 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.

Carport

On entend par carport 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 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 carports.

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 faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.