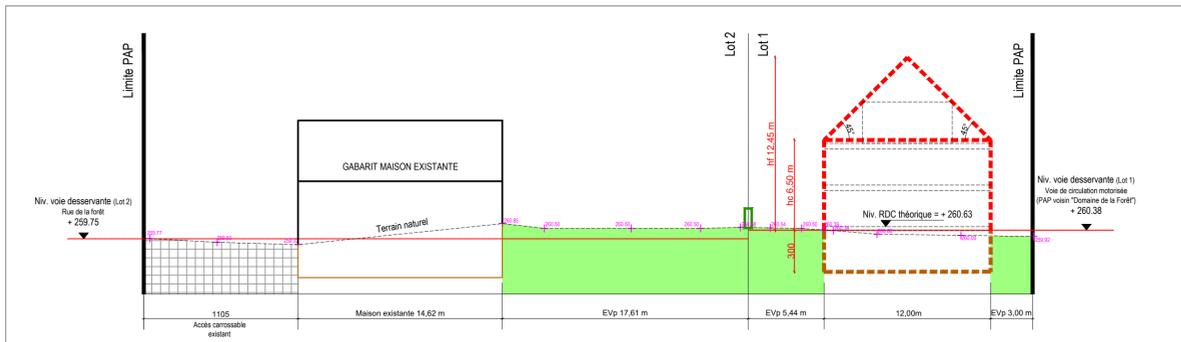
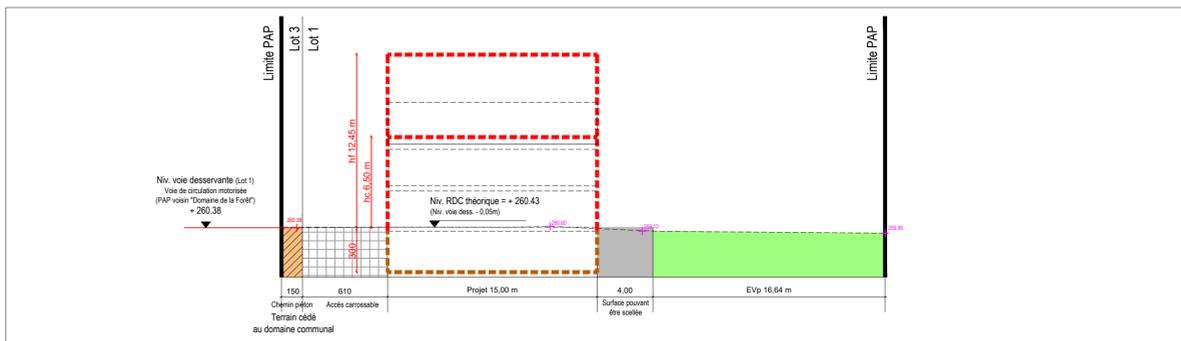


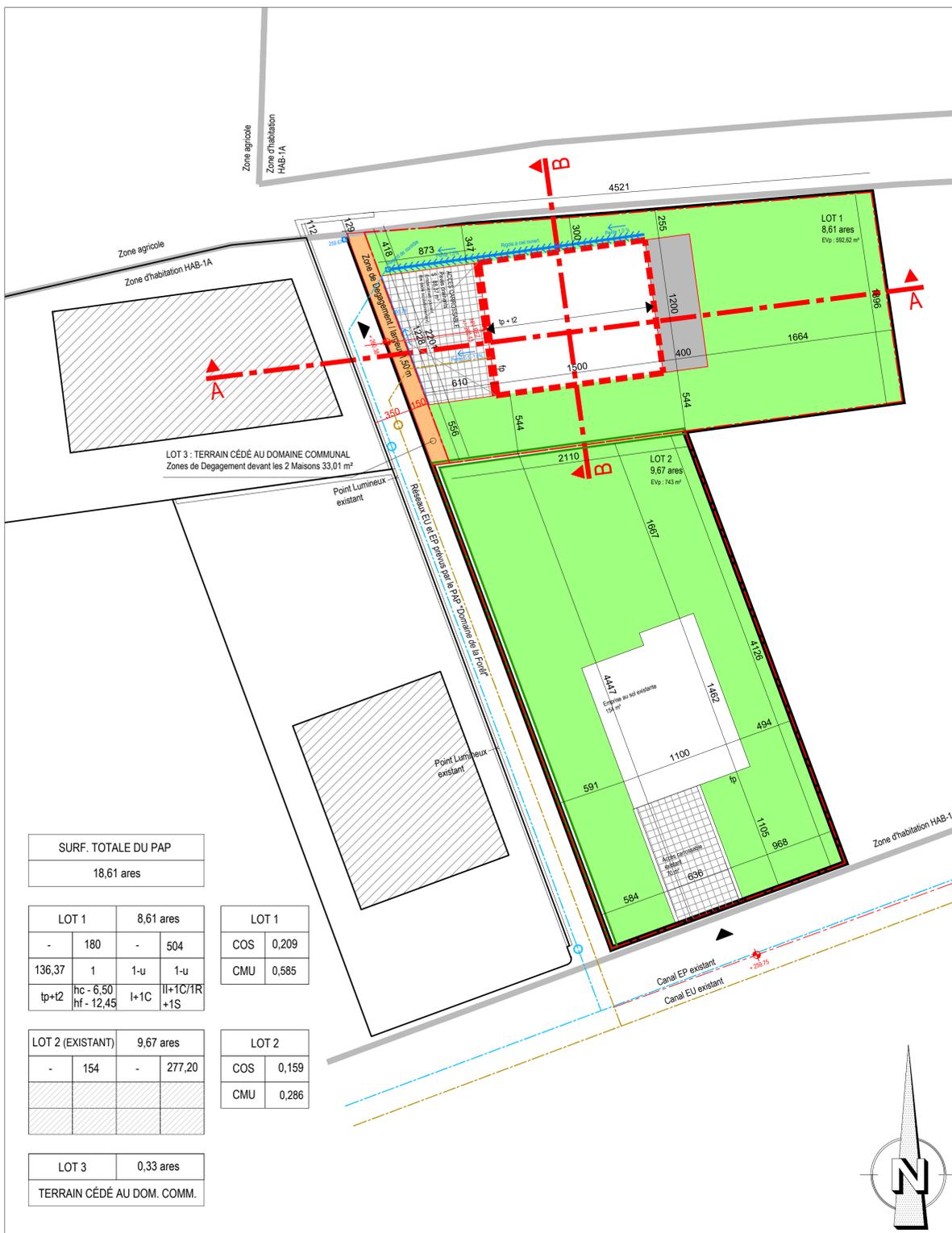
Profil AA type éch. 1/250



Profil BB type éch. 1/250



Profil CC type éch. 1/250



| | |
|---------------------|--|
| SURF. TOTALE DU PAP | |
| 18,61 ares | |

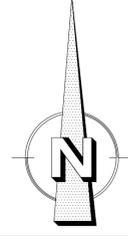
| | | | |
|--------|------------|-------|----------|
| LOT 1 | 8,61 ares | LOT 1 | |
| - | 180 | - | 504 |
| 136,37 | 1 | 1-u | 1-u |
| tp+12 | hc - 6,50 | I+1C | II+1C/1R |
| | hf - 12,45 | | +1S |

| | |
|-----|-------|
| COS | 0,209 |
| CMU | 0,585 |

| | | | |
|------------------|-----------|-------|--------|
| LOT 2 (EXISTANT) | 9,67 ares | LOT 2 | |
| - | 154 | - | 277,20 |

| | |
|-----|-------|
| COS | 0,159 |
| CMU | 0,286 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| LOT 3 | 0,33 ares |
| TERRAIN CÉDÉ AU DOM. COMM. | |



Plan d'Aménagement Particulier 1/250

Légende-type du projet d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot

| surface d'emprise au sol (m²) | LOT / ILOT | | surface du lot / ilot (ares) | |
|---|------------|-----|------------------------------|------------------------------|
| | min | max | min | max |
| surface de scellement du sol (m²) | max | | min | max |
| | | | | type et nombre de logements |
| type de toiture | max | | min | max |
| | | | | nombre de niveaux |
| type, disposition et nombre des constructions | | | | |
| | | | | hauteur de constructions (m) |

Délimitation du PAP et des zones de PAG

— Délimitation du PAP
 - - - - - Délimitation des différentes zones de PAG

Courbes de niveaux

— Terrain existant
 - - - - - Terrain modifié

Nombre de niveaux

L, R, L, R, ... Nombre de niveaux pleins
 -1, 2, ... R Nombre d'étages en retrait
 -1, 2, ... C Nombre de niveaux sous combles
 -1, 2, ... S Nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

hc - x Hauteur à la corniche de x m
 ha - x Hauteur à l'apogée de x m
 hf - x Hauteur au faîte de x m

Types, dispositions et nombre des constructions

enc Constructions en ordre non contigu
 x - mi x maisons isolées
 x - m j x maisons jumelées
 x - m b x maisons en bande

Types et nombre de logements

x - u x logement de type unifamilial
 x - b x logement de type bifamilial
 x - c x logement de type collectif

Formes de toiture

tp Toiture plate
 tx (y% - z%) Toiture à x versants, degré d'utilisation

← Orientation du faîte

Gabarits des immeubles (plans / coupes)

— Aligement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
 - - - - - Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
 - - - - - Aligement obligatoire pour dépendances
 - - - - - Limites de surfaces constructibles pour dépendances
 - - - - - Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
 - - - - - Limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / ilots

— Lot projeté
 - - - - - Ilot projeté
 - - - - - Terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x%
 x%
 y%
 x%

— Pourcentage minimal en surface construite brute dédiée au logement par

Espaces extérieurs privés et publics

— Espace vert privé
 — Espace vert public
 — Aire de jeux ouverte au public
 — Espace extérieur pouvant être scellé
 — Voie de circulation motorisée
 — Espace pouvant être dédié au stationnement
 — Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

Plantations et murs

— Arbre à moyenne ou haute tige projeté / Arbre à moyenne ou haute tige à conserver
 — Haie projetée / haie à conserver
 — Muret projeté / Muret à conserver

Servitudes

— Servitude de type urbanistique
 — Servitude écologique
 — Servitude de passage
 — Elément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

— Retention à ciel ouvert pour eaux pluviales
 — Canalisation pour eaux pluviales (projetée)
 — Canalisation pour eaux usées (projetée)
 — Fossé couvert pour eaux pluviales (projeté)

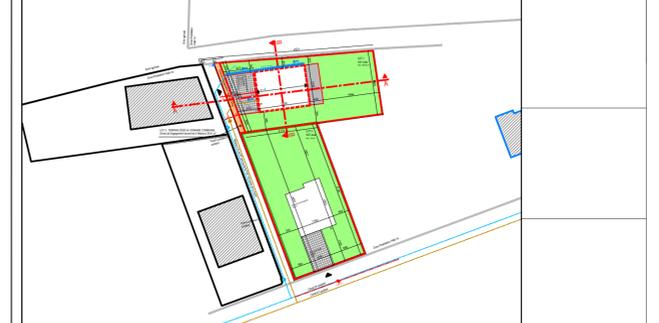
Indications spécifiques

— Bâti existant
 — Accès carrossable
 — façade principale
 — végétation existante

Légende propre au présent PAP

— Démolition
 — Grille de récupération des EP (avaliot) (projetée)
 — Rigole type "accoran" en pente vers avaloir (projetée)
 — Sens de la pente (projetée)
 — Canal EP existant
 — Canal EU existant

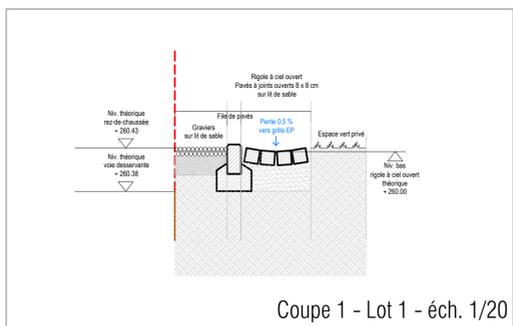
Toutes les mesures sont à vérifier sur place par l'adjudicataire. Toutes différences constatées par rapport aux plans sont à signaler à l'architecte.



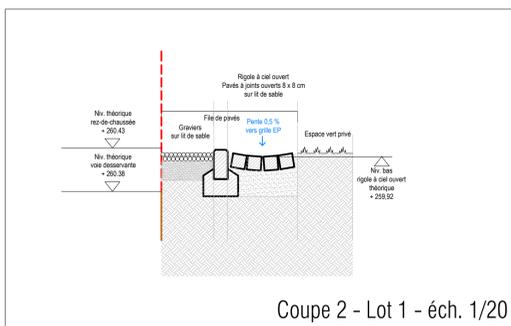
| | | | |
|---------------------|--|-------------|------------|
| PROJET / TITRE | PAP "NOUVEAU QUARTIER" Commune de Walferdange "PAP-Ludwig-Elvinger" à Bereldange PARTIE GRAPHIQUE | CODE PROJET | EB |
| MAITRE DE L'OUVRAGE | Monsieur Jacques Elvinger 33a Rue de la Forêt, L-7227 BERELDANGE | ECHELLE | 1/250 |
| ARCHITECTE | CCA s.a. ARCHITECTURE ET URBANISME 35b, Rue des trois Cantons - L-3961 Ehlange / Mess Tél. +352 - 24 55 99 95 cca@cca.lu | DATE | 08/12/2022 |
| | | INDICE | 11 |
| | | PHASE | FEUILLE N° |
| | | | PAP 01 |
| Dessiné par | DC | Vérifié par | CC |
| Surface feuille: | - | Fichier: | .dwg |
| Plotstyle: | CCA.ctb | | |

Ce document est la propriété exclusive de CCArchitectes s.a.; il ne peut être communiqué, reproduit ou utilisé sans son autorisation écrite.

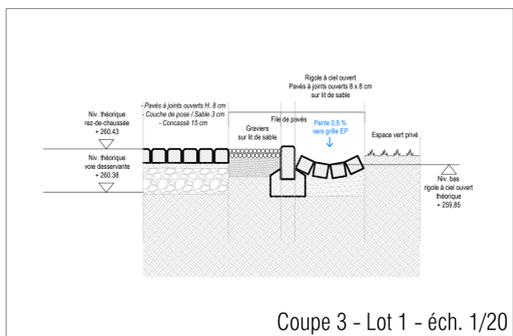
LOT 1



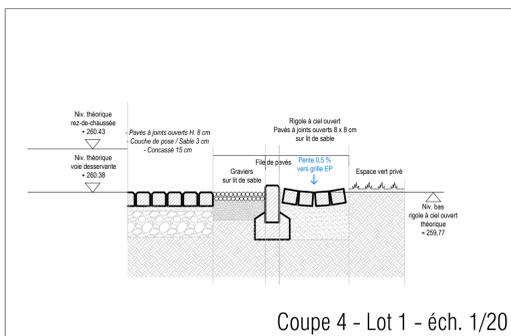
Coupe 1 - Lot 1 - éch. 1/20



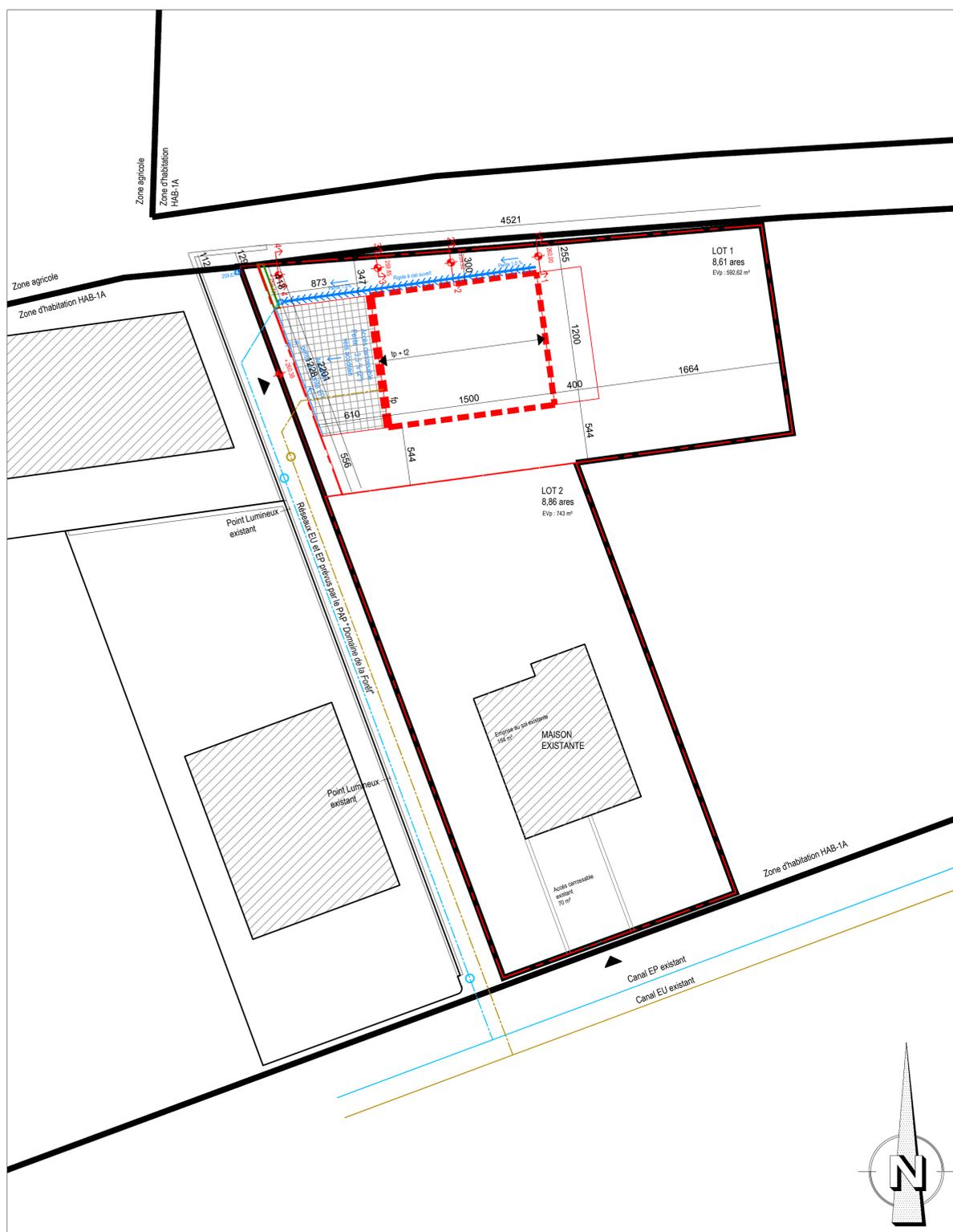
Coupe 2 - Lot 1 - éch. 1/20



Coupe 3 - Lot 1 - éch. 1/20



Coupe 4 - Lot 1 - éch. 1/20



Plan d'Assainissement 1/250

Légende-type du projet d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot

| | LOT / ILOT | | surface du lot / ilot (ares) | |
|---|------------|-----|------------------------------|-----|
| | min | max | min | max |
| surface d'emprise au sol (m²) | min | max | min | max |
| surface de scellement du sol (m²) | max | min | max | min |
| type de toiture | max | min | max | min |
| type, disposition et nombre des constructions | max | min | max | min |
| | | | hauteur de constructions (m) | |

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- Délimitation du PAP
- Délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveaux

- Terrain existant
- Terrain modifié

Nombre de niveaux

- L, R, L, R... Nombre de niveaux pleins
- +1, 2, ... R Nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ... C Nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ... S Nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- hc - x Hauteur à la corniche de x m
- ha - x Hauteur à l'acrotère de x m
- hf - x Hauteur au faite de x m

Types, dispositions et nombre des constructions

- Constructions en ordre non contigu
- x - mi x maisons isolées
- x - m) x maisons jumelées
- x - m) x maisons en bande

Types et nombre de logements

- x - u x logement de type unifamilial
- x - b x logement de type bifamilial
- x - c x logement de type collectif

Formes de toiture

- tp Toiture plate
- tz (y% - z%) Toiture à versants, degré d'utilisation

Orientations de faîte

- Orientation de faîte

Gabarits des immeubles (plans / coupes)

- Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- Alignement obligatoire pour dépendances
- Limites de surfaces constructibles pour dépendances
- Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- Limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / ilots

- Lot projeté
- Ilot projeté
- Terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x%
- x%
- y%

Pourcentage minimal en surface constructible brute dédiée au logement par

Pourcentage minimal et maximal en surface constructible brute dédiée au

pourcentage minimal en surface constructible brute dédiée au logement par

pourcentage minimal en surface constructible brute dédiée au logement par

Aire de jeux ouverte au public

Espace extérieur pouvant être scellé

Voie de circulation motorisée

Espace pouvant être dédié au stationnement

Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

Plantations et murets

- Arbre à moyenne ou haute tige projeté /
- Arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- Haie projetée / haie à conserver
- Muret projeté / Muret à conserver

Servitudes

- Servitude de type urbanistique
- Servitude écologique
- Servitude de passage
- Element bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux pluviales (projetée)
- Canalisation pour eaux usées (projetée)
- Fosse à ciel ouvert pour eaux pluviales (projetée)

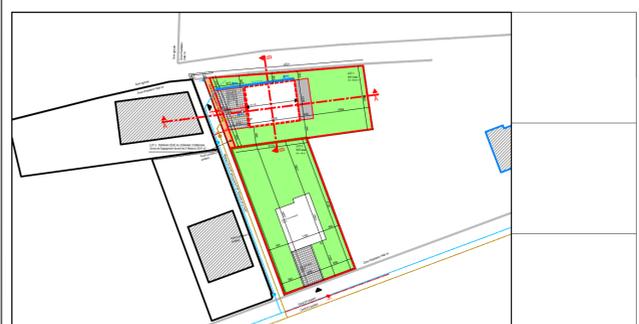
Indications spécifiques

- Bâti existant
- Accès carrossable
- façade principale
- Végétation existante

Légende propre au présent PAP

- Démolition
- Grille de récupération des EP (avalié) (projetée)
- Rigole type "accotan" en pente vers avaloir (projetée)
- Sens de la pente (projetée)
- Canal EP existant
- Canal EU existant

Toutes les mesures sont à vérifier sur place par l'adjudicataire. Toutes différences constatées par rapport aux plans sont à signaler à l'architecte.



| | |
|--|------------------|
| PROJET / TITRE | CODE PROJET |
| PAP "NOUVEAU QUARTIER" Commune de Walferdange "PAP-Ludwig-Elvinger" à Bereldange PARTIE GRAPHIQUE CONCEPT D'ASSAINISSEMENT | EB |
| MAITRE DE L'OUVRAGE | ECHELLE |
| Monsieur Jacques Elvinger 33a Rue de la Forêt, L-7227 BERELDANGE | 1/250 - 1/20 |
| | DATE |
| | 08/12/2022 |
| ARCHITECTE | INDICE |
| CCA s.a. ARCHITECTURE ET URBANISME 35b, Rue des trois Cantons - L-3961 Ehlange / Mess Tél. +352 - 24 55 99 95 cca@cca.lu | 11 |
| | PHASE FEUILLE N° |
| | PAP 02 |
| Dessiné par DC Vérifié par CC Surface feuille: - Fichier: .dwg Plotstyle: CCA.ctb | |

Ce document est la propriété exclusive de CCAArchitectes s.a. ; il ne peut être communiqué, reproduit ou utilisé sans son autorisation écrite.

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« *Nouveau quartier* »
« PAP Ludwig-Elvinger » à Bereldange

RAPPORT JUSTIFICATIF

DECEMBRE 2022 – Indice 11

TABLE DES MATIERES

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE..... | 3 |
| 1.1 | DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE | 3 |
| 1.2 | DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL DU MILIEU ENVIRONNANT | 4 |
| 1.3 | EVALUATION ET DIAGNOSTIC DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES DU SITE | 5 |
| 2. | PAG | 7 |
| 2.1 | PLAN DU PAG..... | 7 |
| 2.2 | LEGENDE DU PAG | 7 |
| 2.3 | PARTIE ECRITE DU PAG CONCERNANT LA ZONE « HABITATION 1A »..... | 8 |
| 3. | DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE | 8 |
| 3.1 | DENSIFIER | 8 |
| 3.2 | HARMONISER | 8 |
| 3.3 | LIMITES | 8 |

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- *À la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;*
- *Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et au plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).*

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

1.1 DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

1.1.1 SITUATION

Walferdange est limitrophe de la ville de Luxembourg, capitale du Grand-Duché de Luxembourg. La commune est située dans la vallée de l'Alzette, qui est de part et d'autre dominée par des hauteurs boisées. Des trois sections formant la commune, celles de Walferdange et de Helmsange s'étendent sur la rive droite du fleuve, alors que celle de **Bereldange** s'étend sur sa rive gauche. La commune est traversée par la route nationale 7 et la ligne de chemin de fer qui relie le Nord du pays à la capitale. Walferdange a une superficie totale de 706 ha, et compte environ 8 030 habitants dont plus de 51% d'étrangers d'environ 90 nationalités différentes.

(Source : <https://www.walfer.lu>)

1.1.2 HISTORIQUE

Les origines de la commune remontent à l'époque des Celtes et des Romains, comme le prouvent la toponymie des lieux-dits et plusieurs sites archéologiques importants. Au cours de la période franque et au haut Moyen Age se sont peu à peu formées les trois localités **Bereldange**, Helmsange et Walferdange qui constituent l'actuelle commune de Walferdange. Jusqu'à la révolution française ces trois localités formaient trois seigneuries foncières.

Walferdange, avec les deux autres localités **Bereldange** et Helmsange, devint une paroisse autonome en 1843 et une commune autonome en 1850. De 1850 à 1879, Walferdange était le lieu de résidence du Prince Henri des Pays-Bas, lieutenant de son frère Guillaume III, roi des Pays-Bas et grand-duc de Luxembourg. De 1946 à 1966, Walferdange était une garnison de l'armée luxembourgeoise.

(Source : <https://www.walfer.lu>)

1.2 DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL DU MILIEU ENVIRONNANT

Le site se situe précisément à l'Ouest de **Bereldange**, section de la commune de Walferdange (située à l'Ouest de l'Alzette). Il est bordé par un chemin rural au nord, et par la Rue de la Forêt au Sud. A environ 500 m à l'Ouest du site se trouve une grande zone forestière (délimitée dans le PAG en vigueur de la commune de Walferdange). Cette zone forestière contribue à la conservation de l'équilibre écologique, et au maintien du paysage. Immédiatement au Nord du site se situe également une zone boisée importante, mais non répertoriée dans le PAG.



Vue aérienne du site (Source : www.google.lu/maps)

Un bâtiment (maison unifamiliale existante) est présente sur le site. (LOT 2 du PAP).



Source : www.geoportail.lu

1.3 EVALUATION ET DIAGNOSTIC DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES DU SITE

1.3.1 POTENTIEL

Les atouts majeurs du terrain sont :

- La proximité de la ville de Luxembourg (environ 7 km)
- La proximité de la zone forestière naturelle
- Le calme de la rue et des environs
- La vue dégagée à l'arrière du terrain (Nord-Ouest)
- Les sentiers auto-pédestres (un sentier de plus de 6 km démarre à quelques mètres du site)
- La proximité des commerces (15 à 20 min à pied du centre sportif, de l'école, de la poste ou du supermarché)
- Accessibilité des transports en commun : le site se situe à environ 1 km d'un arrêt de bus des lignes 10 et 11 qui relie Bereldange à la ville de Luxembourg. (Source : www.vdl.lu) De plus, un système de bus confortable et individuel circule sur l'ensemble de la commune de Walferdange (Bereldange, Helmsange et Walferdange) depuis 2007.

1.3.2 PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT



Vue de la maison existante n°52 rue de la Forêt, Bereldange.



Vue du jardin (futur lot 1) - fond de parcelle de la maison existante n°52 rue de la Forêt.

PAG

1.2 PLAN DU PAG

Extrait du Plan d'Aménagement Général de la commune de Walferdange



1.3 LEGENDE DU PAG

Le terrain se situe en **zone d'habitation 1A**.

| LÉGENDE | |
|--|---|
| Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | |
| Zones d'habitation | |
| HAB - 1A / B | Zones d'habitation 1 A ou B |
| HAB - 2 | Zones d'habitation 2 |
| Zones mixtes | |
| ZMC | Zones mixtes à caractère central |
| ZMU | Zones mixtes à caractère urbain |
| ZMR | Zones mixtes à caractère rural |
| ZBEP | Zones de bâtiments et d'équipements publics |
| ZAE | Zones d'activités économiques |
| ZLS | Zones de loisirs avec séjour |
| Zones destinées à rester libres | |
| AGR | Zones agricoles |
| FOR | Zones forestières |
| ZParc | Zones de parc |
| ZIT | Zones d'isolement et de transition |

Extrait de la légende du PAG de Walferdange.

1.4 PARTIE ECRITE DU PAG CONCERNANT LA ZONE « HABITATION 1A »

II.1.3.1.1 Zones d'habitation 1A - HAB 1A

Les zones d'habitation 1A (HAB 1A) sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées. Des unités de logement secondaires peuvent s'ajouter aux habitations principales. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,3 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est fixé à 0,6.

2. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

2.1 DENSIFIER

Le principal objectif de ce PAP est de densifier la parcelle. En effet, sur une superficie totale de 18,61 ares, deux parcelles seront délimitées, de façon à construire deux unités de logement (maisons isolées).

2.2 HARMONISER

Le présent PAP s'est attaché à créer un ensemble harmonieux avec les parcelles voisines, notamment celles situées directement à l'Ouest du terrain, soumises à leur propre PAP « Nouveau quartier, Domaine de la Forêt » (novembre 2013). On y retrouve les mêmes caractéristiques en matière de gabarit, de toitures, du choix des matériaux. De plus, dans un souci d'unité globale, le chemin carrossable et les infrastructures existants, cédé à l'Administration Communale de Walferdange, seront partagés par les deux PAP ; et un cheminement piéton sera créé en parallèle.

2.3 LIMITES

Le terrain se situe à la limite Nord-Ouest de Bereldange. Il occupe donc une place stratégique, à la limite de la commune et des zones naturelles boisées non urbanisées. Ce PAP délimite la fin de la zone urbanisée, et crée une transition douce vers la zone forestière à protéger.

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« *Nouveau quartier* »

« PAP Ludwig-Elvinger » à Bereldange

PARTIE ECRITE

DECEMBRE 2022 - Indice 11

TABLE DES MATIERES :

| | |
|---|---|
| 1. <u>DEFINITION – OBJET</u> | 4 |
| 2. <u>PARTIE GRAPHIQUE</u> | 4 |
| 3. <u>PARTIE ECRITE</u> | 5 |
| 3.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES | 5 |
| 3.2 MODE D’UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE | 5 |
| 3.3 DEGRÉ D’UTILISATION DU SOL CONCERNANT L’AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ | 5 |
| 3.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT | 5 |
| A. La surface construite brute, l’emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés. | |
| B. Les emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions | |
| C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions. | |
| D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol. | |
| E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l’acrotère. | |
| F. Le nombre d’unités de logement par construction. | |
| G. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol | |
| 3.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP | 7 |
| A. Les formes, pentes et orientations des toitures | |
| B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation. | |
| C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations. | |
| D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées. | |
| E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir. | |
| F. L’aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin | |
| G. L’aménagement des accès piétons | |
| 3.3.3 ZONES OU LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L’ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L’EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L’ENSEMBLE DU QUARTIER. | 8 |

| | |
|---|----|
| 3.4 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET | 9 |
| 3.4.1 FONDS NECESSAIRES A VIABILISATION DU PROJET | 9 |
| 3.4.2 FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC | 9 |
| 3.4.3 VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE | 9 |
| 3.4.4 GESTION DE L'EAU DE PLUIE | 9 |
| 3.4.5 ESPACES VERTS PUBLICS | 9 |
| 4. <u>TERMINOLOGIE</u> | 10 |
| 5. <u>ANNEXES</u> | 16 |

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- À la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

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

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.

1 .DEFINITION – OBJET

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général. (RGD Art.1)

La portée des notions utilisées est celle qui résulte des définitions reprises au chapitre 4 du présent PAP « Terminologie » (RGD).

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinée à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. (RGD Art.2)

Les termes indiqués en italique et soulignés renvoient à leurs définitions au point 4 « TERMINOLOGIE » issues de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence **EB_PAP_01 ind 10« Partie graphique»** et de l'annexe **EB_PAP_02 ind 11 « Concept d'assainissement »** qui constituent la partie graphique.

3. PARTIE ECRITE

3.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

(RGD Art.3 (1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ **18,61 ares.**

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur les extraits cadastraux 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 mesurage cadastral n°**1484** du 6 décembre 2011
- Le plan de mesurage cadastral n°**1557** du 10 août 2015
- Le plan de mesurage cadastral n°**735** du 12 septembre 1977
- Le plan de mesurage cadastral n°**917** du 23 décembre 1986
- Le plan de levé topographique n° **20161134-LP-T001** du 23 novembre 2016

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique.

Les parcelles concernées par ce PAP sont classées au PAG actuellement en vigueur comme **Zone d'hab. 1A.**

3.2 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

(RGD Art. 3 (2))

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation d'une (1) maison isolée unifamiliale et la conservation d'une maison existante.

3.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

(RGD Art. 3 (3))

3.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT

A. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

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 fixée dans la partie graphique par les délimitations des alignements obligatoires et limites de surface constructible.

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

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.

Cette zone est représentée sur la partie graphique du PAP par une surface grise.

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 et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment,
- Des emplacements de stationnement, en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment.
- Des revêtement drainants.

La surface des terrasses, se situant dans l' « espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du PAP, ne peut pas excéder 15% de la surface totale du terrain à bâtir brut.

Prescriptions relatives à la zone d' « espaces vert privé » (EVp)

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique en couleur vert clair, avec la surimpression du texte « EVp ».

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans son contexte au paysage et à la structure en place, 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.

Les espaces verts privés latéraux et arrière sont à aménager sous forme d'espace vert.

B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de constructions

Les lots 1 et 2 disposent chacun d'au moins un emplacement extérieur pouvant être dédié au stationnement (accès carrossable). Celui-ci sera réalisé en pavés drainants avec joints ouverts, permettant la perméabilité de l'eau. Il est représenté dans la partie graphique par des hachures quadrillées.

Le minimum est de deux (2) emplacements par logement sur la parcelle privée.

C. Les reculs de constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors sol maximum est fixé à deux niveaux pleins, un niveau en sous-sol et un niveau dans les combles, respectivement un niveau (étage) en retrait. Les combles ou les étages en retrait peuvent être exploités au maximum à raison de quatre-vingt-pour-cent par rapport au dernier niveau plein. Les constructions principales ne peuvent dépasser le gabarit d'une maison ayant une hauteur jusqu'à l'arête supérieure de la corniche de 6,50 mètres et un faitage théorique de 12,45 mètres. L'étage en retrait si construit doit s'inscrire dans ce gabarit théorique.

E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

La hauteur des constructions à la corniche est fixée dans la partie graphique du PAP. La hauteur à l'acrotère en cas de toiture plate = hauteur corniche + 0,50m.

La hauteur des constructions au faîte est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante. Il est mesuré dans l'axe de la façade principale.

F. Le nombre d'unité de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est fixé à : Une unité pour le lot 1. Pour le lot 2 celui-ci reste inchangé (existant).

G. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter suivant le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Le type de construction admis pour lot 1 est la maison isolée.

Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, 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.

La corniche peut faire saillie de vingt-cinq centimètres (0,25m) sur l'alignement de la façade.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

La profondeur des constructions est mesurée dès le nu de la façade principale, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. La profondeur des constructions est fixée dans la partie graphique du PAP.

La façade principale est définie par le sigle fp sur la partie graphique du PAP.

Hauteur du socle

La hauteur du socle est fixée à maximum soixante-dix centimètres (max. 0,70 m) par rapport au niveau de référence projeté et mesuré dans l'axe de la façade principale donnant sur la voie desservante.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètre (2,60 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leurs surfaces.

3.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Pour le lot 1, **la toiture plate (tp) ou la toiture à deux versant (t2)** sont admises. Ainsi, sont autorisées les toitures aménagées en terrasses, en toitures végétalisées ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique du PAP indique le côté du bâtiment, duquel l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

On comprend sous « Espace pouvant être dédié au stationnement » l'affectation d'une bande de terrain qui s'étend entre la voie de circulation motorisée et les constructions. Ce type d'espace doit être aménagé en matériaux pouvant être perméables comme les dalles béton/gazon, en pavés avec écarteur ou avec des joints en gazon ou en concassé.

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les plantations sont reprises au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

Les haies (représentées dans la partie graphique par un trait épais vert foncé) sont aménagées de façon à garantir l'intimité des lots par rapport au domaine public et aux voisins.

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.

Les travaux de remblais et déblais sont permis afin de permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à la réalisation des constructions sont limités à un mètre et cinquante centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, à l'exception de l'aménagement du niveau en sous-sol.

Les murs de soutènement sont autorisés par l'autorité communale en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet.

E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions ou d'éléments naturels dont le caractère justifie la sauvegarde. En revanche, la construction (maison unifamiliale) actuellement présente sur le site du PAP (lot 2) pourra être démolie le cas échéant si la nécessité s'impose. Toute modification en relation avec la maison existante devra être conforme au PAG en vigueur à l'heure du projet d'aménagement.

F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Aucun car-port n'est autorisé sur l'ensemble du présent PAP.

L'aménagement d'un abri de jardin dans l'espace vert privé est permis pour l'ensemble des lots. L'abri de jardin à une surface maximale de 20 mètres-carrés pour chacun des deux lots. La hauteur maximale de l'édifice (abri de jardin) est fixée à trois mètres (3,00 m) à la corniche et trois mètres et cinquante (3,50m) au faîtage

La construction d'une piscine dans l'espace vert privé est admise pour les deux lots.

G. L'aménagement des accès piétons

Pour l'ensemble des deux lots du présent PAP, l'accès piéton depuis la rue de la Forêt vers le lot n°1 (construction principale) se fera via le chemin carrossable communal existant. Un élargissement de cette même voirie est prévu au niveau du lot n°1 sur une largeur de un mètre cinquante (1,50m) sur toute la largeur du lot n°01.

3.3.3 ZONE OU LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L'ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

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

- Pour les façades : l'enduit, la brique, la pierre, les panneaux composites, le bois et l'ardoise.
- Pour les toitures en pente : l'ardoise, la tuile, le bois et le métal de tout type et format.

Les toitures plates sont à exécuter soit comme toitures vertes, soit comme toitures terrasses, soit recouvertes de graviers.

Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduits en façade. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Le choix des matériaux et la mise en couleur doit se faire dans le souci d'un aspect d'ensemble harmonieux.

3.4. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art.3 (4))

3.4.1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

Le présent PAP jouit du chemin carrossable mis en œuvre dans le PAP « NOUVEAU QUARTIER » de M. Tom BERGH « Domaine de la Forêt » (Réf. 17013 / 11C du 15 novembre 2013) pour la viabilisation du projet. Ce chemin carrossable a été rétrocédé à la Commune de Walferdange dans le cadre du PAP du lotisseur M. Tom BERGH. Le lotisseur du présent PAP prendra à sa charge une quote-part à définir à titre de rétrocession des frais de voirie et d'infrastructures.

De plus, le PAP met en œuvre **33,01 m²** pour la création d'un élargissement le long de la parcelle (LOT 01). Ce dégagement aura une largeur d'un mètre et cinquante centimètres (1,50m). Ce chemin piéton sera réalisé dans un matériau identique à celui de l'accès carrossable au lot n°01. Ce matériau devra être perméable à l'eau de pluie.

3.4.2 FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art.3 (4))

Les fonds destinés à la création d'un dégagement devant le lot n°01 sont destinés à être cédés au domaine public (33,01 m²). **L'ensemble des terrains cédés au domaine communal représente 33,01 m², soit 1,80 % de la surface totale du PAP.**

3.4.3 VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE

Sans objet.

3.4.4 GESTION D'EAU DE PLUIE

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site (toitures) est collectée dans une *rigole à ciel ouvert*, suivant les prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau. Cette rigole aura une pente de 1% minimum depuis la façade arrière jusqu'à un regard de contrôle des eaux pluviales en limite de propriété.

Les EP sont ensuite raccordées au système de collecte séparatif prévu lors de la planification du PAP voisin « *Domaine de la forêt* » pour le Lot 1, et au canal existant dans la rue de la Forêt ensuite.

Le système de gestion des eaux de pluie du présent PAP est détaillé dans le plan **EP_PAP_02 « Concept d'assainissement »**, annexe à la Partie graphique.

4. TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

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)

Combles

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les plans 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 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 faitage la ligne d'intersection de 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 considérations.

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 dimension de type unifamiliale 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 particulièrement 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'aire 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.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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 du logement (DL)

On entend par densité du logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

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 œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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 des techniques 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, tel 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 œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrage de stockages tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétiques, 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 œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 close aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétal, jusqu'à concurrence de 75%.

L. La surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

5. ANNEXES

- RAPPORT JUSTIFICATIF
- AVIS DE L'ADMINISTRATION DE L'ENVIRONNEMENT
- AVIS DU CENTRE NATIONAL DE RECHERCHE ARCHEOLOGIQUE
- CONCEPT D'ASSAINISSEMENT : Plan architecte
- DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
 - Extraits des plans cadastraux.
 - Mesurages officiels.
- ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT – COMMUNE DE WALFERDANGE
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- CERTIFICAT OAI
- LEVE TOPOGRAPHIQUE
 - Plan n°20161134-LP-T001, 23 novembre 2016
- FICHE STRUCTURANTE PAP
- VERSION NUMERIQUE DU DOSSIER.

