

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Am Waasserwee » à Medernach

COMMUNE DE LA VALLEE DE L'ERNZ

PARTIE ECRITE

TEXTE COORDONNE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DE JUILLET 2024

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier PAP « Am Waasserwee » à Medernach

Commune :

Administration communale de la Vallée de l'Ernz

18, Rue de Larochette

L-7661 Medernach

Date :

Juillet 2024

Parcelle :

1510/4542 section MA de MEDERNACH

Maître de l'ouvrage :

AD PROM

35, rue J-F Kennedy

L-7327 Steinsel

Réalisation des Modifications du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl

153-155 B, Rue du Kiem

L-8030 Strassen

Tel : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER PAP « Am Waasserwee » à Medernach

COMMUNE DE LA VALLEE DE L'ERNZ

SOMMAIRE

PAGE

Art. 1	Portée de la partie écrite	4
Art. 2	Affectation.....	4
Art. 3	Cession de terrains au domaine public communal.....	4
Art. 4	Implantation des constructions principales.....	4
Art. 5	Hauteur et nombres de niveaux	5
Art. 6	Toitures des constructions principales	5
Art. 7	Panneaux solaires.....	6
Art. 8	Façades des constructions principales.....	6
Art. 9	Emplacements de stationnement.....	7
Art. 10	Dépendances.....	7
10.1	Car-Port.....	7
10.2	Garage.....	8
10.3	Abris de jardin.....	8
Art. 11	Équipements techniques fixes.....	9
Art. 12	Aménagement extérieur des propriétés privées	9
12.1	Généralités.....	9
12.2	Recul avant.....	9
12.3	Recul arrière.....	10
Art. 13	Travaux de déblai et remblai	10
Art. 14	Aménagement de l'espace public.....	10
Art. 15	Plantations	11
Art. 16	Couleurs admises pour les constructions principaux.....	12
16.1	Façades.....	12
16.2	Socles et encadrements.....	13
Art. 17	Logement Abordable.....	13
1.1	Annexe - Terminologie.....	14
1.2	Annexe - Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif).....	22

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Waasserwee » à Medernach, appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de la Vallée de l'Ernz sont applicables.

Art. 2 Affectation

Le PAP prévoit la réalisation de 10 lots destinés à la construction d'une maison d'habitation de type unifamilial. Sont également admises les activités de professions libérales sur une surface maximale de 50,00 m². Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

Bilan des surfaces à céder	surfaces	%
Terrain à bâtir brut	54,68 ares	100,00 %
Terrains cédés au domaine public communal	15,03 ares	27,49 %
Terrain à bâtir net	39,65 ares	72,51 %

Art. 4 Implantation des constructions principales

- a) L'implantation des constructions principales est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.
- b) La profondeur et la largeur maximale des constructions sont définies par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour

prolongé respectivement les limites de surfaces constructibles pour dépendances – telles qu'indiquées dans la partie graphique.

- c) L'implantation des dépendances est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, telles qu'indiquées dans la partie graphique, et selon les dispositions de l'Art. 10.

Art. 5 Hauteur et nombres de niveaux

- a) Le nombre maximal de niveaux hors-sol et les hauteurs maximales des constructions principales est indiqué sur la partie graphique. Des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagés dans les combles.
- b) L'aménagement de niveaux en sous-sol supplémentaires est interdit.
- c) Les hauteurs sont à mesurer par rapport au point de référence, tel qu'indiqué sur la partie graphique. Le niveau de référence est à mesurer à l'endroit défini en relation à la hauteur finie de l'espace public.

Art. 6 Toitures des constructions principales

a) Les toitures des constructions principales doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

b) La couverture des toitures inclinées est réalisée en ardoises grises. Des matériaux métalliques non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout, sont également admis.

c) Les lucarnes et fenêtres rampantes (type « Velux ») en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées et peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Une lucarne est implantée avec un recul minimal de 1,00 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.
- La largeur maximale totale des lucarnes sur un versant de toiture ne peut pas excéder un tiers de la largeur totale du versant de la toiture.
- La corniche ne peut pas être interrompue.

Art. 7 Panneaux solaires

- a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont admis sur la toiture d'une construction principale et doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.
- b) Par dérogation à l'Art. 6, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de cette manière. Dans ce cas de figure, les panneaux solaires ne doivent pas respecter de recul par rapport aux bords de la toiture.
- c) Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur.

Art. 8 Façades des constructions principales

a) Les façades des constructions principales sont à réaliser en enduit minéral lisse. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 16 ou similaires, définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

b) Les bardages de bois de teinte naturelle sont autorisés.

c) Les dispositions suivantes relatives à la conception des façades sont à respecter :

- Les ouvertures de fenêtre sont à dominance verticale, à l'exception des ouvertures de fenêtre dans la façade arrière et uniquement au niveau du rez-de-jardin.
- La structuration horizontale des façades est interdite.
- Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits en façade et en toiture.

Art. 9 Emplacements de stationnement

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) Suivant la situation spécifique d'un lot, les emplacements visés sous le point a) peuvent être aménagés suivant les indications du tableau ci-dessous.

Type d'emplacement de stationnement admis	Lots
Garage intégré à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, et 10
Garage à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, et 10
Car-port à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances	1, 2, 3, 5, 6
Emplacement à ciel ouvert sur un espace pouvant être dédié au stationnement	5 et 9

c) Des emplacements de stationnement publics sont à aménager sur les surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique. Ils sont à exécuter en utilisant des revêtements de sol perméables, tel que pavé drainant ou similaire. Ces emplacements peuvent être équipés de bornes de recharge pour voitures électriques.

d) L'aménagement d'emplacements de stationnement et le stationnement de voitures est interdit en dehors des surfaces visés par le présent article.

e) Les accès aux emplacements de stationnement pour véhicules aménagés sous forme de garage ou car-port n'est uniquement admis aux endroits indiqués à cette fin sur la partie graphique.

Art. 10 Dépendances

10.1 Car-Port

a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique et marquées par la surimpression « Cp ».

b) Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- la construction et / ou le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ;
- la hauteur totale maximale est de 3,00 mètres ;
- la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- la toiture est à végétaliser.

La hauteur est à mesurer conformément à Art. 5 c).

c) La toiture d'un car-port est à végétaliser, avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre.

10.2 Garage

a) Des garages peuvent être aménagés dans la construction principale, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

En dehors de la construction principale, l'implantation d'un garage peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique et marquées par la surimpression « Ga ».

b) Les garages aménagés en dehors de la construction principale doivent répondre aux critères suivants :

- le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ;
- la hauteur totale maximale est de 3,00 mètres ;
- la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 5° ;
- la toiture est à végétaliser.

La hauteur est à mesurer conformément à Art. 5 c).

c) La largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas être supérieure à 5,00 mètres.

d) La toiture d'un garage aménagé en dehors de la construction principale est à végétaliser, avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre.

10.3 Abris de jardin

a) Un abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, peut être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique et marquées par la surimpression « Aj », sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la hauteur totale maximale d'un abri de jardin est de 3,50 mètres ;
- la toiture est plate ou légèrement inclinée avec une pente maximale de 15° .

Pour les lots 1, 2, 3 et 9 la hauteur est à mesurer par rapport au niveau fini du plancher au rez-de-jardin. Pour les lots 4, 5, 6, 7, 8 et 10 la hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

b) En dehors de l'abris de jardin visé sous le point a), seuls sont autorisés des aménagements extérieurs de faible envergure et amovibles.

Art. 11 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales, tels que pompes à chaleur, climatisations et ventilations, sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Art. 12 Aménagement extérieur des propriétés privées

12.1 Généralités

a) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

b) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des clôtures massives et/ou légères d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cependant, la partie massive ne peut pas dépasser une hauteur de 0,30 mètre.

Les clôtures doivent être ouvertes sur au minimum 70% de la surface vue en plan. Cette surface est à calculer en moyenne sur toute la longueur de la clôture en question. La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

12.2 Recul avant

a) Le recul avant des constructions est à aménager en pavé perméable ou matériaux similaires et / ou en tant que pelouse. Le choix des matériaux et des couleurs doit être en harmonie avec les matériaux de l'espace public adjacent. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

b) Dans le recul avant, le scellement du sol est limité sur les surfaces indiquées en tant que « espace extérieur pouvant être scellé » sur la partie graphique. Les parties

scellées sont à exécuter moyennant des matériaux perméables dans la mesure du possible.

c) À l'intérieur du recul avant, la délimitation de la limite de la parcelle avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est autorisé. Y sont également autorisés des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

12.3 Recul arrière

a) Une terrasse de maximum 40,0 m² peut être aménagée dans le recul arrière des constructions dans les limites de la surface de scellement du sol maximale.

b) Sur les lots 4, 5 et 6, afin de conserver au maximum le terrain naturel, les terrasses peuvent également être exécutés sur piliers, sous forme de construction légère réalisée majoritairement en bois. Ces constructions ne peuvent pas dépasser le niveau fini du plancher du rez-de-jardin et l'espace entre les piliers sous la terrasse ne peut pas être fermé.

Art. 13 Travaux de déblai et remblai

a) Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

b) Au-delà de ces indications, un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé.

c) Les murs de soutènement ont une hauteur maximale de 1,00 mètre. La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus. La hauteur des murs de soutènement est mesurée par rapport au terrain existant.

Les murs de soutènement sont à exécuter en Grès de Luxembourg ou en béton apparent.

d) Les remblais et déblais ainsi que les murs de soutènement nécessaires à la réalisation des aménagements visés par l'Art. 14 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Art. 14 Aménagement de l'espace public

a) Est à considérer en tant qu'espace public dans le sens de la présente partie écrite, toute surface destinée à être cédée au domaine public communal, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

b) Les indications relatives à l'aménagement de l'espace public et aux infrastructures techniques dans la partie graphique du PAP sont à préciser dans le cadre du projet d'exécution relatif au présent PAP.

c) Des aménagements, dépendances et infrastructures techniques peuvent être autorisés sur les surfaces définies en tant qu'espace public, dont notamment les installations artistiques, les emplacements et abris pour vélos, les escaliers et rampes, le mobilier urbain, l'éclairage, les stations de transformation etc.

d) Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces de rétention pour eaux pluviales à ciel ouvert. Cet espace est à intégrer dans le concept global de l'aménagement de l'espace public. Ces espaces sont à aménager suivant les principes d'un aménagement écologique.

L'espace de rétention ne peut pas être délimité par des clôtures en fer barbelé ou enceintes similaires. Une dérogation peut être accordée pour des raisons de sécurité ou de prévention d'incendie.

e) L'aspect extérieur des murs de soutènement est exécuté en pierres naturelles de type Grès de Luxembourg ou similaire. Les murs en pierres sèches sont admis.

Art. 15 Plantations

a) La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés et des haies projetées – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. La position exacte des arbres à moyenne ou haute tige projetés est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

Au moins 50% des arbres plantés dans l'espace public doivent avoir une circonférence de tronc minimale de 0,25 à 0,30 mètre et une hauteur minimale de 4,00 à 5,00 mètres.

b) Deux arbres feuillus ou fruitiers à haute tige sont à planter par lot. Les arbres à planter en vertu du point a) du présent article sont à prendre en compte.

Ces arbres doivent avoir une circonférence de tronc minimale de 0,14 à 0,16 mètre.

c) Pour toutes les plantations, le choix des essences doit être fait parmi les essences indigènes, adaptées aux conditions stationnelles.

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace public, la plantation d'espèces dangereuses pour la santé, en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes, est interdite.

Art. 16 Couleurs admises pour les constructions principales

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements des constructions principales réalisés dans le cadre du présent PAP.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

16.1 Façades

Blanc cassé

S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

Ocre

S 0510-Y20R	S 2020-Y10R
S 1015-Y20R	S 0515-Y20R
S 2040-Y10R	S 1020-Y20R
S 1010-Y20R	S 0510-Y30R
S 1015-Y40R	S 0510-Y10R
S 2020-Y20R	S 1015-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R

Beige

S 0907-Y10R	S 3010-Y40R
S 0505-Y20R	S 1510-G90Y
S 0507-Y40R	S 1510-Y10R
S 2010-Y30R	S 1510-Y20R
S 2010-Y20R	S 1510-Y30R
S 0804-Y50R	S 1005-Y20R
S 1005-Y10R	S 1010-Y40R
S 2005-Y40R	S 1510-Y40R

Vert

S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	

Gris Chaud

S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R

Gris froid

S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	

Bleu

S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B

Rouge

S 2010-Y40R	S 1020-Y50R
S 3020-Y60R	S 2020-Y60R
S 0907-Y50R	S 1515-Y40R
S 2010-Y60R	S 1010-Y50R
S 3010-Y50R	S 1510-Y50R
S 0510-Y80R	S 1010-Y60R
S 1020-Y70R	S 1510-Y60R
S 2030-Y70R	S 3020-Y70R

16.2 Socles et encadrements

Pierre

S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N

Art. 17 Logement Abordable

La maison unifamiliale située sur le lot 9 sera dédiée au logement abordable.

1.1 Annexe – Terminologie

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

*Elles sont issues du règlement grand-ducal du **8 mars 2017** concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et 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 (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.

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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 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, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par 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.

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul, les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 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.

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.

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.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à 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.

1.2 1.2 Annexe - Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif)

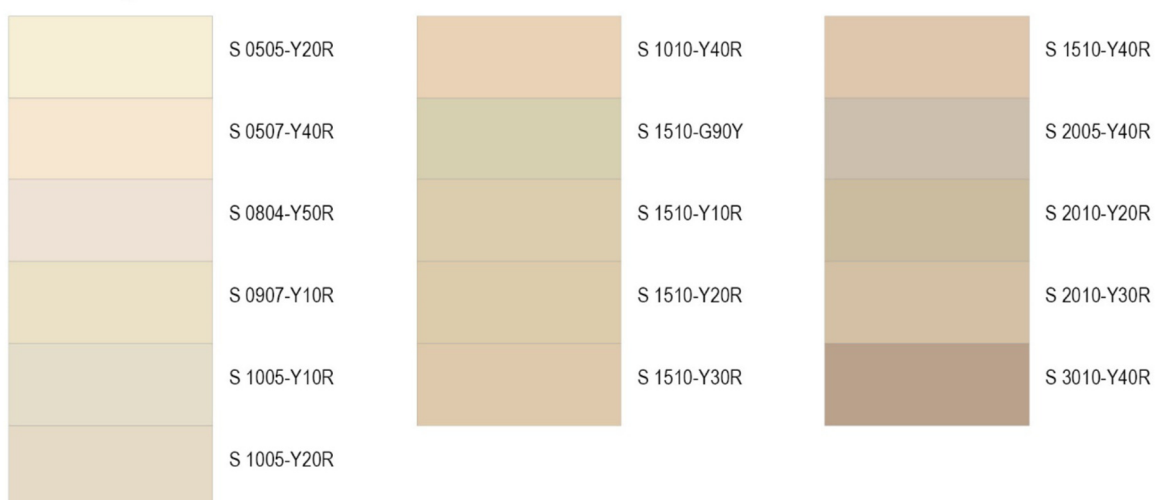
Blanc cassé



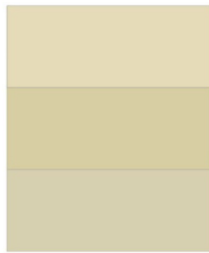
Ocre



Beige



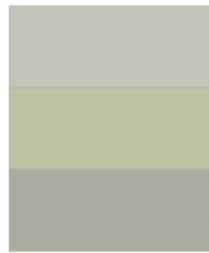
Vert



S 1010-Y

S 1515-G90Y

S 2005-Y10R



S 2005-G60Y

S 2010-G70Y

S 3005-G50Y

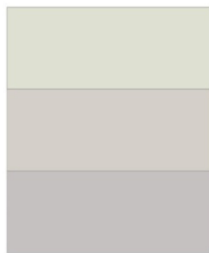


S 3005-G80Y

S 3010-Y10R

S 4010-G90Y

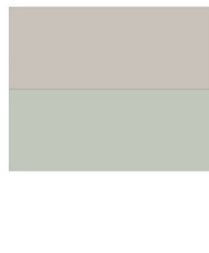
Gris Chaud



S 1005-G60Y

S 1502-Y50R

S 2002-R



S 2002-Y50R

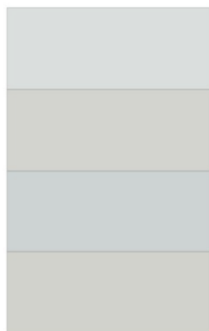
S 2005-G40Y



S 2005-G90Y

S 3005-Y20R

Gris froid



S 1002-B50Y

S 1500-N

S 1502-B50Y

S 1502-G50Y

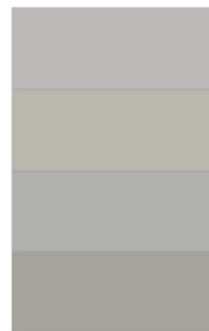


S 1502-R

S 2000-N

S 2002-Y

S 2500-N



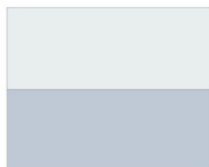
S 2502-R

S 2502-Y

S 3000-N

S 3502-Y

Bleu



S 0502-B50G

S 1510-R80B

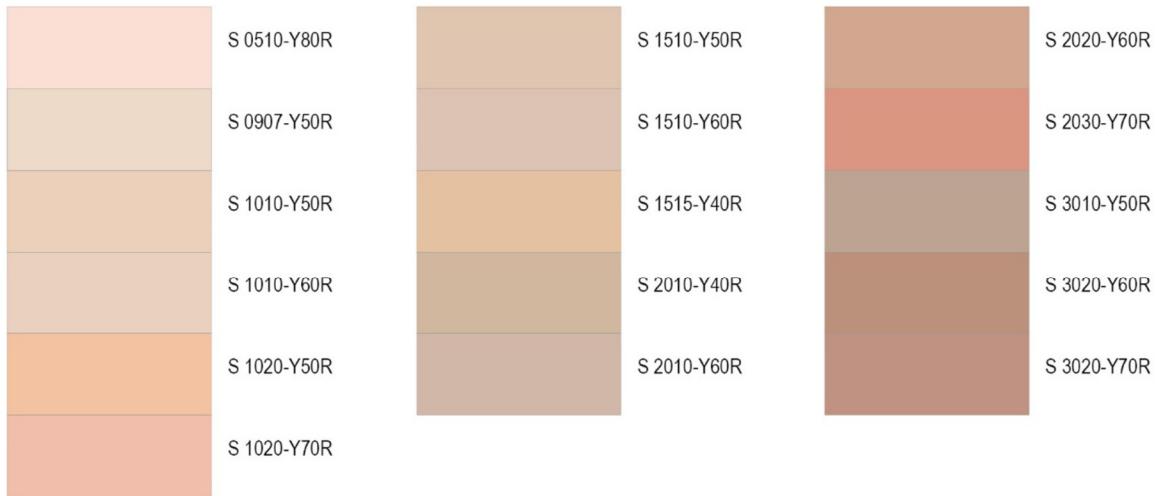


S 2002-G50Y



S 3005-R80B

Rouge



Pierre

