



# LSC 360°

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**NOUVEAU QUARTIER**

**« ZOLWERFELD IV » A CAPELLEN**

**Partie écrite**

design » shape » inspire



## Références

---

**N° de référence du projet :** 20220492-LP

---

**Référence rapport :** LSC-20220492-URB-RAP-PAP-Partie-Ecrite-L

---

## Modifications du rapport

---

-	Version initiale	23.10.2024
A	Adaptations suite à la réunion de travail du 28.10.2024	18.11.2024
B	Adaptations suite aux modification demandées sur la partie graphique	04.12.2024
C	Adaptations suite à la réunion de travail du 06.12.2024	09.12.2024
D	Adaptations suite à la réunion de présentation au service urbanisme de Mamer	16.12.2024
E-F	Adaptations suite au retour de la commune de Mamer (e-mails des 20.12.2024, 13.01.2025, 14.01.2025, 15.01.2025, 28.01.2025 et 14.02.2025)	13.02.2025 28.02.2025
G	Adaptations suite à la réunion de finalisation du 20.03.2025	21.03.2025
H	Adaptations suite à la relecture de la commune de Mamer du 27.05.2025, à l'appel téléphonique du 03.06.2025 et à la réunion MO du 19.06.2025	25.06.2025
I	Adaptations suite à la relecture de la commune de Mamer du 04.07.2025 et du 08.07.2025	16.07.2025
J	Adaptations suite à la relecture de la commune de Mamer du 28.07.2025	30.07.2025
K	Adaptations suite aux remarques du service urbanisme du 05.09.2025	15.09.2025
L	Adaptations suite aux remarques du service urbanisme du 21.10.2025	21.10.2025

---



## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>7</b>
<b>ART. 1</b>	<b>PORTÉE JURIDIQUE</b>	<b>7</b>
<b>ART. 2</b>	<b>DÉLIMITATION, CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES ET RÉGIME DE PROPRIÉTÉ INITIAL</b>	<b>7</b>
<b>ART. 3</b>	<b>RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>8</b>
<b>ART. 4</b>	<b>MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>8</b>
4.1	Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation 2	8
4.2	Degré d'utilisation du sol	8
<b>ART. 5</b>	<b>LOGEMENTS ABORDABLES</b>	<b>8</b>
<b>ART. 6</b>	<b>TYPES DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>9</b>
6.1	Constructions destinées au séjour prolongé	9
6.2	Dépendances	9
<b>ART. 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL</b>	<b>9</b>
7.1	Règle générale	9
7.2	Lots en copropriété	9
7.3	Limites de surfaces constructibles	9
7.4	Reculs minimum par rapport aux limites de lots ou parcelles	9
<b>ART. 8</b>	<b>ÉLÉMENTS EN SAILLIE</b>	<b>10</b>
8.1	Saillies fermées	10
8.2	Saillies ouvertes	10
8.3	Murs pare-vues	10
8.4	Autres saillies de sol	11
<b>ART. 9</b>	<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À L'ACROTÈRE ET À L'ACROTÈRE DU DERNIER NIVEAU PLEIN</b>	<b>11</b>
9.1	Généralités	11
9.2	Constructions principales hors-sol	11
9.3	Dépendances, couvertures pour terrasses, pergolas	11
<b>ART. 10</b>	<b>PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>12</b>
<b>ART. 11</b>	<b>NIVEAUX</b>	<b>12</b>
11.1	Nombre de niveaux	12
11.2	Niveau en retrait	12
11.3	Niveau de référence 0.00 et niveau du rez-de-chaussée	12
11.4	Niveaux en sous-sol (1S)	13
<b>ART. 12</b>	<b>TOITURES</b>	<b>13</b>
12.1	Formes des toitures	13
12.2	Ouvertures et aménagements en toiture	13

<b>ART. 13</b>	<b>ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES</b>	<b>13</b>
13.1	Éléments techniques en toiture	13
13.1	Éléments techniques en façade	13
<b>ART. 14</b>	<b>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ</b>	<b>13</b>
14.1	Généralités	13
14.2	Traitement des façades	13
14.3	Traitement des toitures	14
14.4	Menuiseries extérieures	14
<b>ART. 15</b>	<b>STATIONNEMENT</b>	<b>14</b>
<b>ART. 16</b>	<b>AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS</b>	<b>15</b>
16.1	Modelage de terrain	15
16.2	Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »	15
16.3	Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »	15
16.4	Piscines, bassins de baignades, jacuzzi non-amovibles et saunas extérieurs	16
16.5	Murs, clôtures, plantations et haies	16
<b>TITRE III</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>17</b>
<b>ART. 17</b>	<b>FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>17</b>
17.1	Mise en œuvre et exécution du présent PAP	17
17.2	Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre	17
17.3	Emplacements de stationnement publics	17
17.4	Chemin piéton, piste cyclable ou zone piétonne	17
17.5	Espace vert public	18
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET EXECUTOIRES</b>	<b>19</b>
<b>ART. 18</b>	<b>SERVITUDES</b>	<b>19</b>
18.1	Servitude « urbanisation – paysagère » P2	19
18.2	Servitude pour l'entretien des parcelles – E	19
18.3	Servitude de passage	19
<b>ART. 19</b>	<b>ÉLÉMENTS BÂTIS OU NATURELS À SAUVEGARDER</b>	<b>19</b>
19.1	Arbres à moyenne ou haute tige à conserver	19
<b>ART. 20</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU PAP</b>	<b>20</b>
20.1	Raccordement du PAP à la voirie existante	20
20.2	Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées	20

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ART. 1 PORTÉE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ « Zolwerfeld IV » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mamer, approuvées par le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Environnement.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan LSC-20220492-URB-PLA-0001-PAP, indice 12 qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite peut contenir des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.

### ART. 2 DÉLIMITATION, CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES ET RÉGIME DE PROPRIÉTÉ INITIAL

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 60 ares 77 centiares. Les surfaces sont à 100 % issues du domaine privé.

### ART. 3 RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ISSU DU PAP

Le futur domaine public représente 22 ares 73 centiares, soit 37,4 % de la surface totale du PAP. Il provient entièrement de fonds privés.

## TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### ART. 4 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

#### 4.1 Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation 2

Le présent PAP est destiné à la réalisation de :

- logements, principalement de type collectif,
- commerces,
- activités artisanales,
- services administratifs,
- services professionnels,
- et de professions libérales.

Sont autorisées, les maisons plurifamiliales isolées et jumelées ainsi que les maisons unifamiliales en bande.

Le logement ainsi que toute autre affectation reprise de la liste ci-dessus sont autorisés au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales.

#### 4.2 Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute à dédier à des fins de logements est de minimum quatre-vingts pourcents (80 %).

Le lot 6 est destiné à accueillir au maximum 16 logements de type collectif. Ils sont répartis dans au maximum trois (3) et au minimum deux (2) maisons plurifamiliales sur un lot en copropriété :

- soit sous la forme de deux maisons plurifamiliales jumelées et d'une maison plurifamiliale isolée,
- soit sous la forme de deux maisons plurifamiliales isolées.

Au maximum neuf (9) unités de logements sont autorisées par immeuble bâti.

La fenêtre constructible pour constructions destinées au séjour prolongé située à proximité des deux chênes à conserver est dédiée à une (1) maison plurifamiliale isolée.

Le degré d'utilisation du sol attribué pour le lot 6 est réparti sur l'ensemble des constructions y implantées.

### ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES

Le PAP prévoit la construction d'un maximum de 21 unités de logements, soit un nombre compris entre 10 et 25 unités de logements. 10 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. Suivant les valeurs du PAP, au moins 394 m<sup>2</sup> de surface construite brute est à réserver pour la construction de ces logements.

Le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
4	197	m <sup>2</sup>	197	m <sup>2</sup>	1	u.
5	197	m <sup>2</sup>	197	m <sup>2</sup>	1	u.
<b>Total</b>	<b>394</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>394</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>u.</b>

## ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions abritant du séjour prolongé de personne sont considérées comme des constructions principales en opposition à une dépendance ou un autre type d'ouvrage ancré.

### 6.2 Dépendances

#### › Garages et carports

Les dépendances de types garages et carports sont interdites dans les espaces libres des parcelles.

#### › Abris vélos, abris de jardins, remises d'outils et autres locaux assimilés

Pour les lots destinés aux maisons unifamiliales, une ou plusieurs dépendance(s) autre(s) que garages et carports est/sont autorisée(s) dans les espaces libres de parcelles. Leur surface est de maximum douze mètres carrés (12,00 m<sup>2</sup>).

## ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

### 7.1 Règle générale

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

Le recul des constructions sur les limites séparatives est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, escaliers, pergolas, cours anglaises auvents, marquises, et autres installations semblables.

### 7.2 Lots en copropriété

Le lot 6 accueille au maximum trois (3) et au minimum deux (2) maisons plurifamiliales hors-sol avec un sous-sol commun. Les reculs sont mesurés par rapport aux limites de lots ou de parcelles mais également entre les constructions principales lorsqu'elles ne sont pas jumelées.

### 7.3 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu.

Les surfaces se trouvant dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances qui ne sont pas construites, peuvent être traitées comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés. Le scellement du sol maximum admis par lot ne peut pas être dépassé.

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé est autorisé un emplacement de stationnement couvert non clos.

### 7.4 Reculs minimum par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les constructions principales sont soumises aux reculs avant, latéraux et arrière minimum repris sur la partie graphique.

Les dépendances autres que garages et carports peuvent être jumelées et implantées sur la limite mitoyenne de propriété. Si elles sont implantées de manière isolée, elles doivent accuser les reculs suivants sur les limites de lots ou de parcelles :

- minimum soixante-quinze centimètres (0,75 m) par rapport aux limites latérales et postérieure pour les façades ne possédant pas d'ouverture orientée vers l'une de ces limites,
- minimum un mètre quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) par rapport aux limites latérales et postérieure pour les façades possédant une ouverture orientée vers l'une de ces limites.

## ART. 8 ÉLÉMENTS EN SAILLIE

### 8.1 Saillies fermées

Les avant-corps sont autorisés librement dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les avant-corps interviennent dans le calcul de la surface construite brute. Au-delà du maximum autorisé par le PAP, les avant-corps ne sont pas autorisés.

### 8.2 Saillies ouvertes

La réalisation d'éléments ouverts en saillies, tels que balcons, auvents, pergolas, cour anglaises, modénatures ou décorations de façade, est autorisée librement dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

En-dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les éléments en saillies, exception faite des pergolas, sont autorisés à conditions de ne pas dépasser un mètre cinquante (1,50 m) par rapport à celles-ci. Les pergolas peuvent dépasser des limites de surface constructible de maximum trois mètres (3,00 m).

Les pergolas sont autorisées à tous les niveaux. Les pergolas situées au rez-de-chaussée sont limitées à la profondeur de la terrasse. Les pergolas liées à un niveau en retrait peuvent présenter une saillie qui s'aligne au plan de façade du niveau plein situé juste au-dessous.

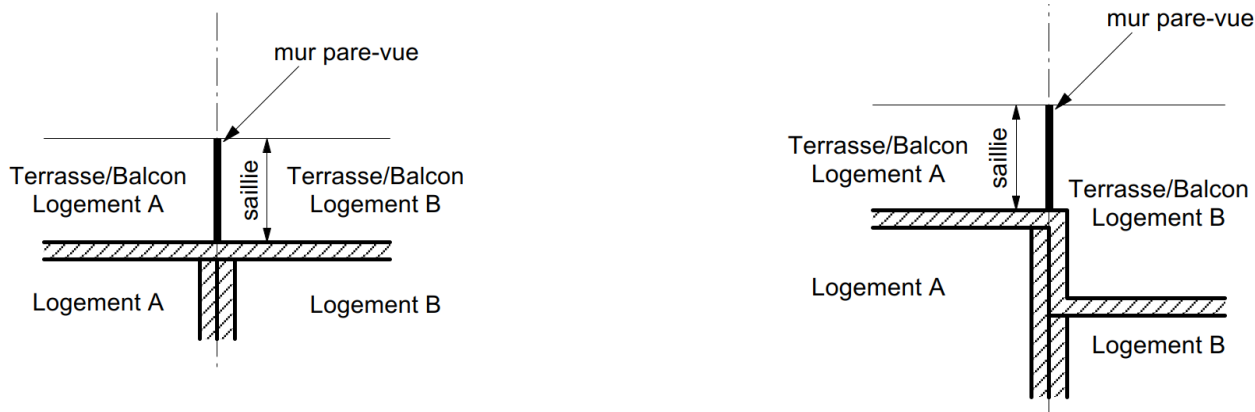
Les saillies situées sur les façades donnant sur la voie desservante ne peuvent pas dépasser des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

### 8.3 Murs pare-vues

Les murs pare-vues sont autorisés en saillie des façades pour séparer deux terrasses ou deux balcons mitoyens. Leur saillie par rapport à la façade afférente est inférieure ou égale à la profondeur de la terrasse/du balcon.

Dans le cas où deux terrasses/balcons mitoyens possèdent des profondeurs différentes, la saillie du mur pare-vue est inférieure ou égale à la différence de profondeur entre les deux terrasses/balcons mitoyens.

Figure 1 : saillie des murs pare-vues



Saillie inférieure ou égale à la profondeur de la terrasse/du balcon

Saillie inférieure ou égale à la profondeur de la terrasse/du balcon A

#### 8.4 Autres saillies de sol

Les saillies de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et sauts-de-loup sont autorisées librement dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. En-dehors de ces limites, ces parties saillantes peuvent empiéter d'au maximum un mètre cinquante (1,50 m) sur celles-ci, à condition d'être accolées à la construction principale.

### ART. 9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À L'ACROTÈRE ET À L'ACROTÈRE DU DERNIER NIVEAU PLEIN

#### 9.1 Généralités

Les hauteurs de construction maximales admises pour les constructions principales sont reprises au cas par cas sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol. Lorsque la cote d'altitude n'est pas la même sur toute la toiture d'un lot, l'acrotère, respectivement l'acrotère du dernier niveau plein le plus élevé est déterminant.

#### 9.2 Constructions principales hors-sol

Pour les lots 1 à 5, la hauteur des constructions est mesurée pour l'ensemble des cinq (5) constructions en bande, dans l'axe de l'ensemble des façades.

Pour le lot 6, la hauteur des constructions est mesurée individuellement pour chaque construction principale.

Le niveau de référence projeté pour le calcul de la hauteur des constructions est indiqué en partie graphique à titre indicatif, il sera défini par le projet d'exécution.

#### 9.3 Dépendances, couvertures pour terrasses, pergolas

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère pour les dépendances est de maximum trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à partir du niveau du terrain naturel.

La hauteur au faîtage pour les dépendances est de maximum trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à partir du niveau du terrain naturel.

La hauteur totale des couvertures pour terrasses et des pergolas est de maximum trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à partir du sol fini de la terrasse. Les couvertures pour terrasses et pergolas sont destinées à rester ouvertes sur tous leurs côtés.

## ART. 10 PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur de construction pour le rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales est de maximum dix-huit mètres (18,00 m).

La profondeur de construction pour les niveaux pleins destinés au logement des maisons plurifamiliales est de :

- maximum quinze mètres (15,00 m) en cas de logement traversant,
- maximum dix-sept mètres (17,00 m) en cas de logement à l'angle des constructions.

Pour les logements traversants, la profondeur de construction pour les étages en retrait est de maximum douze mètres (12,00 m).

Les logements de type penthouse qui possèdent quatre orientations ne sont pas limités en profondeur.

## ART. 11 NIVEAUX

### 11.1 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins et en sous-sol admissible par lot est repris sur la partie graphique et dans les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol.

### 11.2 Niveau en retrait

L'étage en retrait doit présenter une surface construite brute de maximum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface construite brute du niveau plein situé juste au-dessous. N'est pas pris en compte dans ce calcul le dépassement de la dalle de toiture qui a fonction d'auvent.

L'étage en retrait des maisons plurifamiliales doit accuser au minimum un (1) retrait par rapport au plan de façade arrière du niveau plein situé juste au-dessous.

### 11.3 Niveau de référence 0.00 et niveau du rez-de-chaussée

Le niveau de référence 0.00 est pris individuellement pour chaque construction du lot 6.

Le niveau de référence 0.00 est pris pour l'ensemble des maisons unifamiliales en bande des lots 1 à 5.

#### ➤ Constructions principales

Le niveau de référence 0.00 pour le rez-de-chaussée des constructions hors-sol est basé sur le niveau projeté de référence pour les constructions et correspond aux valeurs suivantes :

- Pour les lots 1 à 5, le niveau de référence est établi à 320.36,
- Pour les constructions du lot 6, le niveau de référence de la construction à l'Ouest est établi à 320.34, et celui de celle à l'Est à 320,38.

Le niveau du plancher du premier niveau directement accessible depuis la voie desservante est inférieur ou supérieur à cette cote de maximum cinquante centimètres (50 cm). On entend par niveau du plancher, le niveau fini du plancher.

Les niveaux pleins et le niveau en retrait peuvent présenter des différences de niveaux intérieures entre deux ou plusieurs pièces reliées entre elles par des escaliers, sans remettre en cause la conformité du projet vis-à-vis de la partie graphique.

#### ➤ Dépendances

Le niveau de référence 0.00 correspond au niveau du terrain naturel, pris au milieu de la façade principale de la dépendance. La façade principale de la dépendance correspond à la façade comprenant l'ouverture d'accès à la dépendance.

#### 11.4 Niveaux en sous-sol (1S)

Lorsque la limite de surface constructible pour constructions souterraines n'est pas visible sur la partie graphique en plan, elle correspond au maximum à la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé.

La partie supérieure de la dalle de toiture du niveau en sous-sol peut dépasser le niveau du terrain projeté de maximum cinquante centimètres (0,50 m). Dans ce cas, les surfaces non scellées de la dalle de toiture du sous-sol doivent être recouvertes d'une épaisseur de substrat de minimum 0,30 m.

Les surfaces du sous-sol dépassant du terrain naturel sont à comptabiliser dans le calcul du COS pour le lot concerné.

### ART. 12 TOITURES

#### 12.1 Formes des toitures

Les toitures autorisées pour les constructions principales sont les toitures plates.

Les parties du niveau en sous-sol du lot 6 qui ne sont pas couvertes par des constructions principales, des dépendances ou des espaces extérieurs pouvant être scellés sont à couvrir d'une toiture plate entièrement végétalisée avec une épaisseur de substrat de minimum trente centimètres (30 cm).

Les toitures plates des derniers niveaux habitables doivent être végétalisées sur au minimum 80 % de leur surface avec une épaisseur de substrat de minimum quinze centimètre (15 cm).

#### 12.2 Ouvertures et aménagements en toiture

Les ouvertures en toiture plate de type puits de lumière sont autorisées.

Les terrasses en toitures sont autorisées sur les dalles des toitures des derniers niveaux pleins. L'aménagement de terrasses sur la dalle des toitures des étages en retrait est interdit.

### ART. 13 ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES

#### 13.1 Éléments techniques en toiture

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est admise sur les toitures plates et les toitures plates végétalisées. La surface des panneaux installés sur les toitures végétalisées ne réduit pas le pourcentage de végétalisation de la toiture si le substrat prévu reste identique en tout point de la surface végétalisée.

Les souches de cheminées, de ventilation et les gaines d'ascenseurs sont autorisées en toiture.

#### 13.1 Éléments techniques en façade

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits en façades.

### ART. 14 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

#### 14.1 Généralités

Les matériaux et couleurs éblouissants, vifs, réfléchissants ou l'utilisation du verre miroir sont interdits en façade comme en toiture.

#### 14.2 Traitement des façades

Tous les plans de façades sont à traiter avec le même soin.

Pour les maisons unifamiliales, au maximum deux (2) couleurs et deux (2) matériaux sont autorisés pour l'ensemble des façades d'une même construction principale. Les couleurs sont libres et les matériaux sont à choisir parmi ceux repris dans la liste du dernier alinéa.

Pour les maisons plurifamiliales, le traitement des façades doit permettre de démarquer le rez-de-chaussée des niveaux supérieurs. Le choix des couleurs est libre et les matériaux sont à choisir parmi ceux repris dans la liste ci-dessous.

Pour l'ensemble des constructions principales, les matériaux autorisés sont :

- l'enduit,
- le bois,
- la pierre naturelle,
- la brique de parement
- le calepinage composite ou métallique
- ou l'acier Corten (Cortenstahl),
- la céramique,
- le béton préfabriqué.

### 14.3 Traitement des toitures

La toiture du dernier niveau habitable est à végétaliser sur au minimum quatre-vingts pourcents (80 %) de sa surface avec une épaisseur de substrat de minimum quinze centimètres (15 cm).

La toiture du dernier niveau plein qui n'est pas utilisée comme terrasse du niveau en retrait doit être végétalisée sur au minimum quatre-vingts pourcents (80%) de sa surface avec une épaisseur de substrat de minimum quinze centimètres (15 cm).

La toiture du dernier niveau plein qui est utilisée comme terrasse du niveau en retrait doit être traitée comme si elle était prévue dans l'espace libre du lot ou de la parcelle. Les matériaux utilisés sont :

- le bois,
- la pierre naturelle,
- la dalle composite,
- le calepinage composite,
- ou les dalles de béton.

Les potagers sont autorisés.

Les gazons artificiels sont interdits.

### 14.4 Menuiseries extérieures

Au maximum une (1) couleur et un (1) matériau sont autorisés pour l'ensemble des menuiseries extérieurs d'une même construction principale, à l'exception de la ou les porte(s) d'entrée(s) donnant accès à la construction principale. La ou les porte(s) d'entrée(s) peu(ven)t être d'une couleur et d'un matériau différent.

## ART. 15 STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement minimum réglementaires sont fixés par le PAG en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation de construire.

Ils sont autorisés dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ou à ciel ouvert dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

Pour les lots 1 à 3, pour chaque lot, un (1) emplacement est à prévoir sous forme d'emplacement couvert non clos, à l'intérieur de la fenêtre constructible, au même niveau que le rez-de-chaussée de la construction principale. Le second emplacement est à prévoir sous forme d'emplacement extérieur à ciel ouvert sur le lot adjacent respectif (lots 1.1, 2.1 ou 3.1). Le lot 1.1 est donc indissociable du lot 1, le lot 2.1 est indissociable du lot 2 et le lot 3.1 est indissociable du lot 3.

Pour les lots 4 et 5 réservés aux logements abordables, le seul emplacement réglementaire est à prévoir sous forme d'emplacement couvert non clos à l'intérieur de la fenêtre constructible, au même niveau que le rez-de-chaussée de la construction principale.

Pour le lot 6, les emplacements de stationnements minimum réglementaires sont à prévoir en sous-sol, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines et à ciel ouvert sur les emplacements extérieurs des lots 6.1 et 6.2. Les lots 6.1 et 6.2 sont indissociables du lot 6.

Les emplacements à ciel ouvert sont à aménager en revêtements perméables dans les limites des espaces pouvant être dédiés au stationnement. La surface de ces emplacements doit être revêtue par les revêtements perméables suivants, dont le coefficient de scellement est inférieur ou égal à 0,5 :

- pavés à joints ouverts,
- revêtement en graviers meuble,
- pavés à joints larges
- pavés drainants,
- dalles engazonnées.

## ART. 16 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

### 16.1 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de cinquante centimètres (50 cm).

### 16.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés sont principalement destinés à être végétalisés. Seuls des allées de jardin ou chemins piétons en dur peuvent y être aménagés à condition de ne pas dépasser la surface maximum de scellement attribuée au lot concerné.

Les parties du niveau en sous-sol du lot 6 qui ne sont pas couvertes par des constructions principales, des dépendances ou des espaces extérieurs pouvant être scellés sont à traiter comme un espace vert privé.

### 16.3 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

L'espace extérieur pouvant être scellé doit constituer un espace à caractère ouvert. Cette surface est à aménager en surface minérale ou sous forme d'espaces verts. Y sont autorisés :

- des murets ;
- des espaces verts engazonnés et plantations ;
- des accès piétons,
- des terrasses,
- des emplacements de stationnement,
- et des accès de garage.

L'espace extérieur pouvant être scellé peut être réalisé en pavés non drainants, dalles composites, dalles ou pavés de pierres naturelles ou en tout autre matériau perméable.

Pour les lots 1 à 5, les terrasses doivent être revêtues par les revêtements perméables suivants, dont le coefficient de scellement est inférieur ou égal à 0,5 :

- pavés à joints ouverts,
- revêtement en graviers meuble,
- pavés à joints larges
- pavés drainants,
- dalles engazonnées,
- revêtements sur plots.

Les teintes des matériaux utilisés doivent s'accorder avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

#### **16.4 Piscines, bassins de baignades, jacuzzi non-amovibles et saunas extérieurs**

Les piscines, bassins de baignades et jacuzzi, qu'ils soient enterrés, semi-enterrés mais aussi non-enterrés permanents, sont à prendre en compte dans le calcul de scellement du sol attribué pour le lot concerné.

Ils doivent respecter un recul de minimum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) par rapport aux limites de lot ou de parcelle.

#### **16.5 Murs, clôtures, plantations et haies**

Pour les lots 1 à 5, tout muret, socle, grillage, plantation ou haie doit être implanté avec un recul de minimum un mètre vingt-cinq centimètres (1,25 m) par rapport à la limite avec la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.

##### **› Plantations et haies**

Les espaces verts privés sont à réaliser en majorité en tant que surface engazonnée avec une disposition libre de groupes d'arbres, d'arbustes et de vivaces. Des potagers et vergers sont également admis.

Les haies vives situées au niveau des limites séparatives ont une hauteur de maximum deux mètres (2,00 m).

Les haies situées en bordure du domaine public ont une hauteur de maximum un mètre cinquante centimètres (1,50 m). Elles sont à choisir parmi des espèces non invasives et adaptées aux lieux et ne pourront déborder sur le domaine public. Les haies de résineux sont interdites.

Les jardins et gazons synthétiques ainsi que les jardins minéraux sont proscrits.

##### **› Murs et clôtures**

Les clôtures situées au niveau des limites séparatives ont une hauteur de maximum un mètre quatre-vingts centimètres (1,80 m). Les murs pare-vues sont interdits à l'exception de ceux expressément prévus à l'article 8.3 entre deux terrasses ou balcons mitoyens.

Les murs ou socles situés au niveau des limites séparatives ont une hauteur de maximum soixante-quinze centimètres (0,75 m). Ils peuvent être surmontés par des clôtures de type grillages ou des haies dont la hauteur totale (muret/socle + grillage/haie) est de maximum un mètre quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Les murs et clôtures situés en bordure du domaine public sont interdits.

## TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### ART. 17 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- à la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre,
- aux espaces pouvant être dédiés au stationnement public,
- aux chemins piétons, pistes cyclables, zones piétonnes,
- aux espaces verts publics,
- aux espaces dédiés à la rétention à ciel ouvert
- aux aires de jeux ouvertes au public.

#### 17.1 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder.

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public sont précisées et adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les Services de secours et d'entretien.

#### 17.2 Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre est la continuité de la voie de circulation du PAP Zolwerfeld III. Les matériaux utilisés sont à déterminer au moment de la convention d'exécution. La placette doit présenter un revêtement se distinguant de la voie de circulation.

Les mêmes matériaux peuvent être utilisés pour :

- la surface pouvant être scellée du lot 6 qui se situe entre les deux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,
- la surface située dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé qui n'est pas occupée par une construction.

Dans ce cas, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moyen d'une file de pavé ou tout autre matériau.

#### 17.3 Emplacements de stationnement publics

Les emplacements de stationnement public accessibles depuis la rue Gausché sont à exécuter de manière à ne pas interrompre le trottoir existant.

#### 17.4 Chemin piéton, piste cyclable ou zone piétonne

Les chemins piétons et cyclables prévus dans l'espace vert public sont à exécuter :

- avec des matériaux de teintes claires qui s'accordent avec les matériaux utilisés pour la voie de circulation de type zone résidentielle et
- de manière non invasive en termes de terrassement et de compactage de sol pour garantir la survie des arbres à conserver.

Le chemin piéton qui contourne les emplacements de stationnement de la rue Gausché doit présenter une largeur libre de minimum deux mètres (2,00 m).

Les chemins piétons dans l'espace vert public qui ne contournent pas les emplacements de stationnement publics de la rue Gausché doivent présenter une largeur de libre de minimum un mètre cinquante centimètres (1,50 m). Le tracé de ces chemins piétons peut être adapté lors de l'exécution du PAP pour autant que cela ne remette pas en cause les orientations fondamentales du concept paysager et la protection des deux chênes à conserver.

### **17.5 Espace vert public**

L'espace vert public est une surface destinée à être engazonnée et/ou plantée. Les espèces de plantations prévues sont de types arbustes et doivent tenir compte du réseau racinaire des deux chênes existants à conserver.

## TITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET EXECUTOIRES

### ART. 18 SERVITUDES

#### 18.1 Servitude « urbanisation – paysagère » P2

Toute construction ou remodelage du terrain naturel est interdit, excepté pour les plantations, les aménagements en lien avec la rétention des eaux de surface et des chemins piétonniers.

Tout dispositif d'éclairage direct dans la zone de servitude ou en direction de celle-ci est proscrit.

La végétation existante est à maintenir en priorité et à compléter une végétalisation sous forme de haie composée d'arbres solitaires à essences indigènes.

Les plantations sont à réaliser dans le cadre des travaux de viabilisation ou dès l'achèvement de ceux-ci.

#### 18.2 Servitude pour l'entretien des parcelles – E

Les lots 1 à 3 sont à grever d'une servitude de passage pour l'entretien des parcelles des lots 2 à 4 et l'évacuation des déchets vers l'espace public.

La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots 2 à 4 et de leurs ayants-droits pour l'entretien de leur terrain et s'exerce à pied.

Dans ces bandes de terrain, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- le terrain doit être maintenu ou modelé de manière à garantir le passage des habitants ou de leurs ayants-droits vers l'espace public,
- le terrain doit être laissé libre de toute construction ou de tout aménagement difficilement amovible,
- il est interdit de prévoir des plantations d'arbres à haute tige dans la zone de servitude.

#### 18.3 Servitude de passage

Le lot 6 est à grever d'une servitude de passage pour la manœuvre des véhicules de service du tri des déchets ainsi qu'aux véhicules de secours.

La servitude donne droit à la circulation de ces véhicules et leurs ayants-droits depuis et vers l'espace public, dans le but d'exercer leurs manœuvres et intervention.

Dans cette bande de terrain, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- le terrain doit être maintenu ou modelé de manière à garantir le passage des véhicules ou de leurs ayants-droits depuis et vers l'espace public,
- le terrain doit être laissé libre de toute construction ou de tout aménagement, même temporaire,
- il est interdit de prévoir des plantations dans la zone de servitude.

### ART. 19 ÉLÉMENTS BÂTIS OU NATURELS À SAUVEGARDER

#### 19.1 Arbres à moyenne ou haute tige à conserver

Les deux arbres existants sont à conserver. Ils ne peuvent subir que des tailles relatives à leur entretien, dans le respect de leur physiologie, de leur caractère esthétique et de leur valeur environnementale. Ils ne peuvent être abattus uniquement qu'en cas de menace de la sécurité publique ou si leur état est tel que leur maintien n'est plus digne de conservation.

Aucun aménagement compromettant leur réseau racinaire n'est autorisé. Le réseau racinaire correspond à la taille de la couronne des arbres figurant en partie graphique, projetée au sol.

Dès le début du chantier et pendant toute sa durée (exécution de la voirie et de toutes les autorisations de construire des constructions projetées), des barrières de protection de type HERAS sont à placer autour du réseau racinaire.

A l'intérieur de la zone définie pour le réseau racinaire, y est interdit :

- toute construction,
- tout terrassement,
- toutes excavation,
- tout remblai,
- tout compactage,
- toute imperméabilisation,
- tout stockage de matériaux, matériel ou déchets quelconques.
- Les troncs sont à préserver, les interventions suivantes sont interdites : blesser les troncs par quelque action de chantier ou d'entretien
- planter des clous, des broches ou des agrafes,
- utiliser les troncs comme supports de lignes, de câbles ou d'équipements d'éclairage,
- apposer des plaques indicatrices de toute nature, des affiches et autres objets.

## ART. 20 MISE EN ŒUVRE DU PAP

La forme et la disposition des aménagements du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP à condition de respecter les principes d'aménagements prévus (accès, nombre d'emplacement de stationnement, nombre d'arbres, ...).

### 20.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

L'accès au présent PAP se fait via le PAP « Zolwerfeld III », (PAP approuvé réf. 18707/22C du 25 mars 2020) par la rue Jean-Pierre Rauchs. La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre du présent PAP est la continuité du PAP « Zolwerfeld III ».

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre du présent PAP ne se raccorde pas à la zone équivalente du PAP « Zolwerfeld II » (réf. 18183/PA1/22C du 21 janvier 2021) à l'exception des réseaux relatifs au concept d'assainissement et les réseaux secs.

### 20.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

#### › Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont acheminées via des caniveaux à grille spécifiques « sans pente » dans la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre jusqu'au bassin de rétention à ciel ouvert. Les caniveaux à grille sont à exécuter de manière à garantir le passage de tous les usagers de la voirie de manière sécurisée.

Le bassin de rétention à ciel ouvert est relié au réseau d'eau pluviales du PAP « Zolwerfeld II ».

#### › Eaux usées

Les eaux usées sont acheminées de manière gravitaire vers le réseau pour eaux usées du PAP « Zolwerfeld II ». Une partie de la canalisation est à prévoir au niveau du recul latéral du lot 5 via une servitude de passage et tréfonds de type « gestion de l'eau ».

# TERMINOLOGIES

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

## **Acrotère**

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

## **Alignement de voirie**

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

## **Alignement obligatoire**

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

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

## **Auvent**

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

## **Avant-corps**

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

## **Balcon**

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

## **Bande de construction**

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

## **Car-port**

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

## **Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures :

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

## **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

**Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte / Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

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

**Ilot**

On entend par 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 parachevement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

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

#### **A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

#### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

#### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

#### **D. Densité de logement [DL]**

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

#### **E. Terrain à bâtir brut**

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

#### **F. Terrain à bâtir net**

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

#### **G. Surface construite brute**

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

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

*(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)*

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

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

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

## H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux* :

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

b. *affectation des locaux* :

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

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

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

c. *Solidité et géométrie des locaux* :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## I. Surface hors oeuvre

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

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

## J. Surface d'emprise au sol

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

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

## K. Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

## L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.