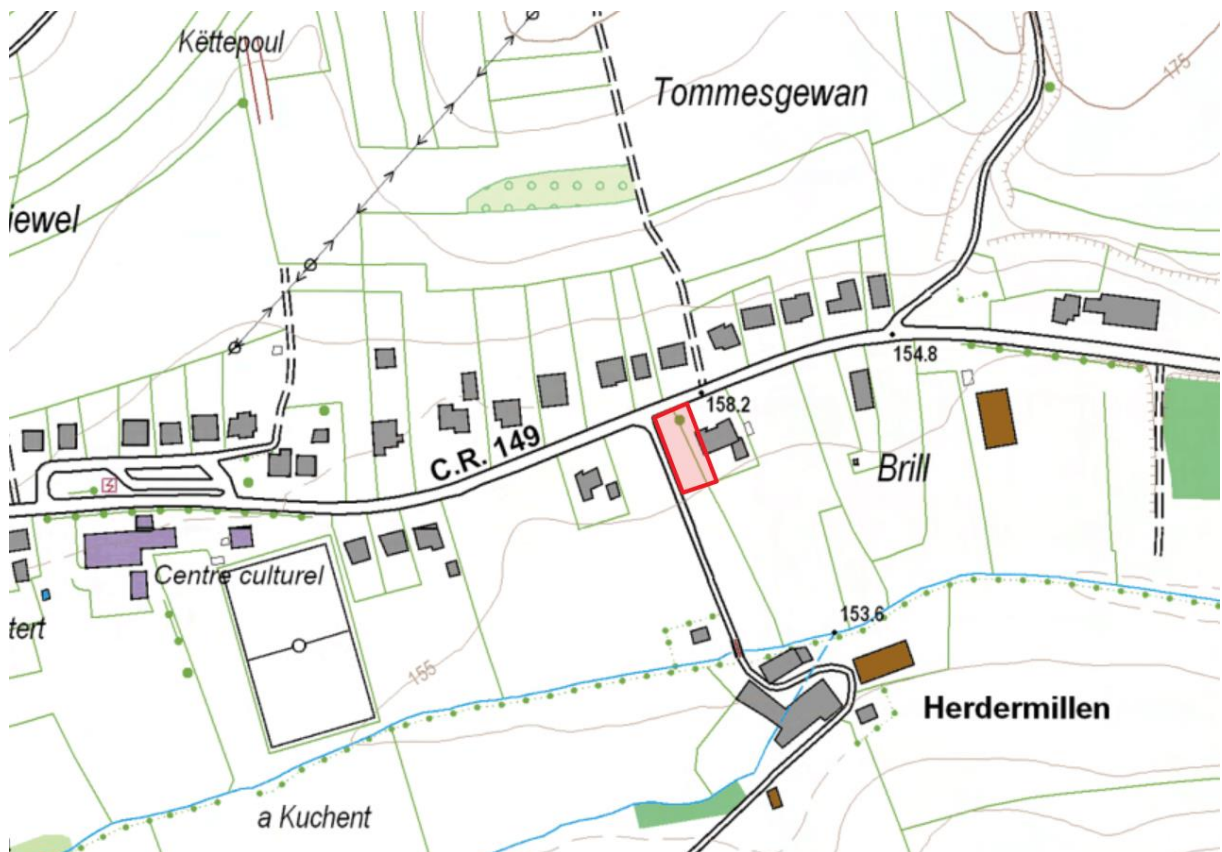


M. Carlo MULLER-BIWER

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Herdermillen » à Bous



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Janvier 2021



TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Art. 1. Définition des différents espaces	7
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
Art. 2. Définition de l'utilisation du sol	7
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	7
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	8
3.1 Règle générale.....	8
3.2 Aligement obligatoire.....	8
3.3 Éléments en saillie.....	8
3.4 Équipements techniques fixes	9
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	10
4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond	10
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	10
4.3 Les formes, pentes et orientations des toitures des constructions et extension	10
4.4 Couleur et emploi des matériaux.....	11
4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports, abris de jardin et constructions similaires.....	12
Art. 5. Espaces de stationnement et accès	14
5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	14
5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	14
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	15
6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	15
6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »	15
6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	16
6.4 Réseaux d'assainissement.....	17
Art. 7. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	18
7.1 Servitude « urbanisation – intégration paysagère »	18



7.2 Dispositions exécutoires	18
<u>Terminologie.....</u>	19
<u>Annexes.....</u>	25

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

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

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20190387-LP-U001 indice C qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés

- le mode d'utilisation du sol admissible

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

- les formes, pentes et orientations des toitures
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 7,86 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de délimitation du PAP réf. 2019099BOUS du 27 octobre 2020 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O,
- le levé topographique réf. 20190387-LP-T001 du 18 avril 2019, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

La viabilisation du présent projet d'aménagement particulier est déjà réalisée. Le présent PAP ne comprend pas de fonds destinés à être cédés au domaine public.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 2 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'une maison isolée comprenant un logement de type unifamilial et d'une extension de la maison unifamiliale déjà existante.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, 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.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas à une construction bâtie dont la superficie est inférieure ou égale à dix mètres carrés (10 m²), et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m).

3.2 Alignement obligatoire

La largeur de la façade faisant face à la voie desservante ne peut être inférieure à neuf mètres (9,00 m). Un retrait d'une profondeur de deux mètres (2,00 m) du niveau en rez-de-chaussée est autorisé à condition que celui-ci n'excède pas la moitié de la longueur de la façade.

3.3 Éléments en saillie

Les saillies telles que les escaliers extérieurs et rampes, les avant-toits, les saillis de corniches et autres décrochements de façade, balcons, auvents, marquises, éclairages et panneaux solaires sont admises sous les conditions suivantes :

- les escaliers extérieurs, rampes et balcons peuvent avoir une saillie maximale d'un mètre et vingt centimètres (1,20 mètre),
- les auvents, marquises et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale d'un mètre (1,00 mètre),
- les balcons sur la façade donnant sur rue, sur les façades latérales ou faisant saillie sur le domaine public sont interdits,
- les panneaux solaires en façade doivent être posés à plat avec une saillie maximale de trente-cinq centimètre (35 cm).
- l'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade donnant sur la voie publique, à moins que la qualité de la réception en soit altérée.

3.4 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont admis dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de :

- respecter un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de parcelle,
- ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine,
- et ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter les prescriptions précédentes.

ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

RGD art. 2. (2) 6. (§1)

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante. Il peut dépasser ou être inférieur à cette cote d'un mètre (1,00 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment. Lorsque la cote du rez-de-chaussée respectivement du rez-de-jardin n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

Ces dimensions peuvent, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. La hauteur maximale à la corniche, au faîte et à l'acrotère ne peut en aucun cas être dépassée.

La hauteur libre sous plafond des différents niveaux sera conforme aux règles du règlement sur les bâtisses et la sécurité en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3. (§1)

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

4.3 Les formes, pentes et orientations des toitures des constructions et extension

RGD art. 2. (2) 7. (§1)

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le terrain couvert par le présent PAP, les prescriptions suivantes sont à respecter :

Pour toute nouvelle construction :

- les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale,
- les toitures sont en bâtière (pentes et longueurs égales) ou plate,
- les toitures des dépendances sont plates ou à pente unique,
- les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites,

Pour les extensions de construction existante :

- la toiture peut reprendre la forme de la toiture de la maison existante ou respecte la forme de toiture autorisée pour les nouvelles constructions.

Ouvertures de toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes type « Velux » ou ouvertures similaires sont



admises en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles et respectent les prescriptions suivantes :

- elles sont implantés avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture,
- elles sont implantées en harmonie avec la construction et le tissu bâti environnant,
- la corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum,
- la somme de leurs surfaces ne peut dépasser quarante pour cent (40 %) de la surface de la toiture correspondante.

Installations en toiture

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et capteurs solaires est admise. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux installés sur un versant incliné d'une toiture 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. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture donnant sur la voie publique, à moins que la qualité de la réception en soit altérée.

4.4 Couleur et emploi des matériaux

RGD art. 2. (2) 8. (§3)

Pour l'ensemble des bâtiments couverts par le présent PAP, les matériaux admis ou non sont les suivants :

Couverture des toitures

Les toitures inclinées sont de préférence en ardoises grises, ou en matériaux de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, ou en tuiles de teinte naturelle et mate ; les matériaux non brillants comme le zinc, l'inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Le chaume et les matériaux brillant ou réfléchissant sont interdits à l'exception de ceux des installations destinées à la



production d'énergie renouvelable.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

☐ Gouttières et descentes verticales

Les matériaux admis sont le zinc, le cuivre ou l'inox sablé.

☐ Façades des constructions

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

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. La construction doit également s'intégrer dans le contexte urbain.

4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports, abris de jardin et constructions similaires

☐ Car-ports

L'aménagement de car-ports est autorisé pour le lot 1 uniquement et doit répondre aux critères suivants :

- la construction est majoritairement en bois (au moins deux façades en bois) ;
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3,00 m) par rapport au niveau du terrain projeté ;
- la toiture est plate ou légèrement inclinée, et peut être végétalisée,
- la construction doit être ouverte sur au moins deux côtés.

☐ Abris de jardin et constructions similaires

La hauteur des abris de jardins et constructions similaires sont mesurées dès l'intersection du volume avec le terrain naturel ou projeté. L'aménagement d'un abri de jardin est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : seize mètres carrés (16,00 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3,00 m) par rapport au niveau du terrain projeté en cas de toiture à pans, deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) en cas de toiture plate,
- implantation : avec un recul minimum de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites de la parcelle.

En plus d'un abri de jardin, sont autorisés dans l'espace vert privé :

- une petite serre, érigée sans fin commerciale ni professionnelle, à condition qu'elle soit édifiée à plus de deux mètres (2,00 m) des limites de la parcelle et de trois mètres (3,00 m)

au moins de la construction principale, que sa surface d'emprise au sol n'ait pas plus de dix mètres carrés (10 m²) et que sa hauteur hors tout ne dépasse pas deux mètres et soixante-dix centimètres (2,70 m) ;

- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 3,00 mètres des propriétés voisines et avec une surface maximale d'emprise au sol de huit mètres carrés 8,00 m².

Les abris de jardin et constructions similaires sont à aménager dans la limite des maximums autorisés pour l'utilisation du sol et en dehors de la zone de servitude intégration paysagère.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 2. (2) 9. (§1)

Un minimum de deux (2) emplacements de stationnement est requis par unité de logement, aménagés de la manière suivante :

- Lot 1 : deux (2) emplacements à l'intérieur de la construction, dans la zone d'espace extérieur pouvant être scellé ou en car-port.

Jusqu'à deux emplacements supplémentaires à ciel ouvert peuvent être aménagés pour l'accueil de visiteurs dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul avant indiqué en partie graphique.

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

RGD art. 2. (2) 9. (§1)

Les accès aux car-ports, aux garages et les rampes d'accès aux garages souterrains doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et des prescriptions des ponts et chaussées. Les accès doivent être aménagés de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 6.1).

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 2. (2) 3. (§3)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 2. (2) 1. (§1)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de donner à cet espace un caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement, entrées de garage rampes d'accès aux sous-sols et car-port en matériaux de préférence perméables, de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, des plantations basses et des murets de maximum cinquante centimètres de haut.

Les surfaces situées à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais ne recevant pas de constructions hors-sols, sont à traiter comme espace extérieur pouvant être scellé.

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.

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

RGD art. 2. (2) 3. (§3)

☐ Prescriptions générales

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

- conserver au maximum la topographie existante (éviter le remblayage du terrain pour les terrasses, limiter l'utilisation de mur de soutènement, ...)
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- préférer l'utilisation d'espèces locales d'arbustes et d'arbres de type feuillus adaptées au site et au contexte environnant.

☐ Accès et chemins piétons

Des chemins et accès piétons peuvent être aménagés sur l'espace vert privé dans les reculs latéral et arrière sous réserve de respecter la surface maximale de scellement pour chaque lot reprise dans la partie graphique. Ils sont de préférence aménagés en matériaux perméables et de teinte neutre.

☐ Terrasses

Une terrasse privative ou cour peut être aménagée dans l'« espace vert privé » dans le recul arrière.



Sa superficie est la suivante :

- maximum cinquante mètres carrés (50 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum soixante-dix mètres carrés (70 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables.

Abri de jardin, serre, volière, piscine

La construction d'un abri de jardin, d'une serre, d'une volière et/ou d'un chenil est autorisée dans l'espace vert privé à condition de respecter les prescriptions définies à l'article 4.5.

L'aménagement de piscine ou similaire, non couverte ou avec couverture amovible est permise à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- la hauteur totale de couverture ne dépasse pas 3,50 mètres,
- la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel,
- la construction respecte un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle,
- les équipements techniques sont intégrés dans le gabarit du bâtiment principal ou enterrés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

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

RGD art. 2. (2) 7. (§3)

Déblais et remblais

Les travaux de déblai et remblai sont autorisés pour permettre l'aménagement des fenêtres constructibles. Le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (max. 1,00 m) par des remblais ou des déblais.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir aucune matière organique, ni d'autres matières putrescibles, matières plastiques ou matières nuisibles à la santé.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement entre les lots et des terrasses aménagées à l'arrière des constructions ne peuvent dépasser une hauteur d'un mètre et doivent respecter un recul minimal d'un mètre (1m) par rapport à la limite parcellaire.

Ils sont autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

Murs et clôtures

Les clôtures dans les marges de recul avant ne peuvent dépasser une hauteur d'un mètre vingt



centimètres (1,20 m).

Les panneaux et clôtures opaques dans les marges de recul latéral et postérieur ne peuvent dépasser une hauteur d'un mètre vingt centimètres (1,20 m) ; les grillages ne peuvent dépasser une hauteur maximum cumulée de deux mètres (2,00 m).

Dans les marges de recul arrière, les murs sont interdits, à l'exception des murs de soutènement.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes de la construction principale.

6.4 Réseaux d'assainissement

Gestion des eaux pluviales

RGD art. 2. (1) 4.

Les constructions projetées sont à raccorder au réseau d'assainissement existant donnant sur la voie desservante. L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées.

Gestion des eaux usées

Les nouvelles canalisations d'eaux usées nécessaires à la viabilisation sont raccordées à la canalisation d'eaux usées existante sur la rue de Stadtbredimus.

Les aménagements devront respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7.1 Servitude « urbanisation – intégration paysagère »

Une servitude d'intégration paysagère est inscrite dans le PAG et reprise sur la partie graphique par la délimitation des différentes zones du PAG. En cas d'aménagements réalisés sur cette zone, les prescriptions du PAG relatives à la servitude sont d'application.

La zone de servitude est à végétaliser par des aménagements paysagers composés majoritairement d'espèces indigènes. Les plantations à réaliser dans le cadre du projet sont :

- la plantation d'au moins un arbre de haute tige et,
- la plantation d'arbustes ligneux sur au moins vingt pour cent (20 %) de la surface totale de la servitude.

7.2 Dispositions exécutoires

Les encoches éventuelles nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public sont à céder et seront à préciser si nécessaire dans l'autorisation de construire.

TERMINOLOGIE

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 »

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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



Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par 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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe 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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors 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.

ANNEXES

Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels

- Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurage officiel

Annexes concernant la situation de droit – commune de Bous

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- Copie (extrait) du schéma directeur

Certificat OAI

Avis CNRA

Courriers aux voisins

- Lettre d'information - Mme Huynen -26 mai 2020
- Lettre d'information – Mme Hemmen - Sunnen 26 mai 2020
- Réponse Mme Hemmen - Sunnen 24 juin 2020
- Lettre réponse Mme Hemme – Sunnen – 2 novembre 2020

Concept d'assainissement

Plan de mesurage topographique

Version numérique de la partie graphique

