



COMMUNE DE JUNGLINSTER

PAP Jung-NQ-10 à Junglinster

Partie écrite

Mai 2021

Référence: 19004/27C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23.08.2021
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffarding

MAITRE D'OUVRAGE



RTP S.A.
27B, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 LUXEMBOURG

ELABORATION DOSSIER PAP



Belvedere Architecture S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN

Sommaire

I	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	4
II	MODE D'UTILISATION DES SOLS	5
III	DEGRE D'UTILISATION DES SOLS	6
	1. SURFACE CONSTRuite BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE ET ESPACES VERTS PRIVES	6
	2. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES, RECLUS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS OU PARCELLES	6
	3. NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL	6
	4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	7
	5. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT	7
	6. TYPE DES CONSTRUCTIONS	7
	7. TOITURES	7
	8. MODELAGE DU TERRAIN	8
	9. EMBLACEMENTS DE STATIONNEMENT	8
	A. Emplacements de stationnement automobile	8
	B. Emplacements de stationnement pour vélos	8
	10. DEPENDANCES AUTRES QUE LES GARAGES ET LES CAR-PORTS	9
	11. PISCINES ET PLANS D'EAU PRIVES	9
	A. Piscines enterrées et plans d'eau	9
	B. Piscines non enterrées	10
	12. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	10
	A. Espaces extérieurs pouvant être scellés	10
	B. Espaces verts privés	10
	13. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS	11
	A. Voie de circulation	11
	B. Stationnement public	11
	C. Espaces verts publics	11
	D. Plantations	11
	E. Eléments techniques et mobilier urbain	11
	14. ELEMENT NATUREL A SAUVEGARDER	12
	15. LOGEMENT A COUT MODERE	12
	16. SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES	12
	A. Installations techniques implantées sur le terrain même	12
	B. Installations techniques sur la façade avant	12
	C. Installations techniques intégrées aux constructions	13
	D. Installations techniques disposées en toiture	13
	E. Antennes 13	
	17. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES	13
	18. FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE COMMUNAL	14
	19. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX	14
	A. Constructions principales	14
	B. Dépendances	15
	C. Constructions souterraines	15
	20. SERVITUDES	15
IV	TERMINOLOGIE	16
	1. ANNEXE II DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	16
	2. ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28 JUILLET 2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE	21

I Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP NQ porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 1864/9548 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance de 2ha 00a 03ca ;
- 1919/9549 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance de 1ha 25a 01ca.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section JB de Junglinster.

Le périmètre exact du présent PAP NQ, d'une contenance totale de 3ha 25a 04ca, est renseigné par le plan de mesurage n°1620 élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l. en date du 13.05.2019.

La partie graphique du présent PAP NQ définit la délimitation et la contenance de chacun des 54 lots projetés.

II Mode d'utilisation des sols

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Junglinster fixe le mode d'utilisation des sols de la manière suivante :

- La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum ;
- La part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieure à 50%.

III Degré d'utilisation des sols

1. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

La surface construite brute maximale, l'emprise au sol maximale et la surface maximale pouvant être scellée sont fixées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

Les espaces verts privés sont définis dans la partie graphique du PAP.

2. Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique du PAP par un trait tillé rouge. **Afin de permettre une flexibilité d'aménagement, ces surfaces sont volontairement supérieures à la surface constructible brute maximale du lot.**

Les reculs sont définis comme minimum. En cas de discordance, les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Le PAP présente un alignement obligatoire des façades indiqué par le trait tillé « alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP. Les façades en question devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de leurs surfaces.

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique du PAP par un trait tillé brun.

Les dépendances sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendance, indiquées dans la partie graphique du PAP par un trait tillé bleu.

3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol est fixé dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

L'étage en retrait doit être aménagé sur une surface inférieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Un niveau de sous-sol est prévu sur l'ensemble du PAP. Pour les lots 04, 16, 21, 39 et 42, deux niveaux sous-terrain peuvent être construits.

Les pièces destinées au séjour prolongé sont admissibles dans les niveaux sous-sol pour autant qu'elles respectent les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune de Junglinster.

4. Hauteurs des constructions

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs d'acrotères maximales présentes sur chaque lot.

Les garages hors-sols et les car-ports des constructions unifamiliales isolées, jumelées et en bande/rangées, doivent respecter une hauteur hors-tout de maximum 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

5. Nombre d'unités de logement

Le PAP prévoit un maximum de 84 unités de logement, ce qui correspond à 25.84 logements par hectare.

Le nombre d'unités maximales admissibles par lot est fixé dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

6. Type des constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions sont fixés dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

La mixité des typologies de logements se présente de la façon suivante :

- 49 unités de logement de type unifamilial, dont :
 - o 5 maisons isolées ;
 - o 28 maisons jumelées ;
 - o 16 maisons en bande ;
- 35 unités de logement de type habitat collectif (soient 42 %) réparties sur cinq immeubles de quatre à huit logements.

7. Toitures

Seules les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble du PAP.

Les toitures des derniers niveaux des constructions principales doivent être végétalisées et l'implantation de panneaux solaires y est autorisée. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires sont végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles.

8. Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le plan topographique « 08188-MORC-10 » élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l. en date du 21.02.2019. Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique du PAP. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis des courbes de niveau définies dans la partie graphique du PAP.

Concernant l'aménagement des terrains privés, les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune de Junglinster relatives aux travaux de remblai et de déblai sont à respecter.

9. Emplacements de stationnement

A. Emplacements de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis :

- dans les constructions principales hors-sol ;
- dans les constructions souterraines ;
- dans les garages hors-sols et les car-ports et
- à l'air libre.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis à l'air libre uniquement pour les constructions unifamiliales. Pour les constructions plurifamiliales, au maximum la moitié des emplacements de stationnement obligatoires est autorisée en-dehors des constructions principales et souterraines.

Les garages hors-sols et les car-ports doivent être munis d'une toiture végétale.

B. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires pour vélos est de minimum un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales.

Les emplacements doivent réunir les conditions suivantes :

- être aménagés à proximité de l'entrée principale ou à côté du parking de l'immeuble concerné,
- être couverts, à l'exception de ceux desservant les commerces,
- disposer d'un accès aisé depuis la voie publique ; les escaliers ainsi que les rampes disposant d'une inclinaison supérieure à 15% ne peuvent être considérés comme accès aisé,
- être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat,
- être muni d'un accès qui garantit un passage libre, dépourvu d'encombrement,
- avoir une largeur libre dans les couloirs donnant accès d'au moins 1,20 m,
- le cas échéant, disposer de portes d'entrées garantissant un passage libre d'au moins 0,90 m.

10. Dépendances autres que les garages et les car-ports

Toutes les dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, confondues sur une même parcelle, doivent respecter :

- une emprise au sol de maximum 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante et maximum 40,00 m² ;
- une hauteur hors-tout de maximum 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Elles ne doivent, en aucun cas, être implantées le long des limites parcellaires séparatives, même s'il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur les parcelles adjacentes.

Toute dépendance isolée, autre que les garages hors-sols et les car-ports, doit :

- être érigée à l'arrière des constructions principales hors-sols ;
- respecter un recul aux limites parcellaires séparatives :
 - o de minimum 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures ;
 - o de minimum 1,00 m, si elles sont aveugles, et
- respecter une distance de minimum 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol.

Toute dépendance accolée à la construction principale autre que les garages hors-sols et les carports, doit :

- être située uniquement à l'arrière de la construction principale hors-sol ;
- respecter les reculs latéraux imposés à la construction principale hors-sol afférente ;
- respecter une emprise au sol de maximum 15,00 m² inclus aux 40,00 m² totaux.

11. Piscines et plans d'eau privés

A. Piscines enterrées et plans d'eau

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à maximum 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé :

- doivent respecter un recul :
 - o avant de minimum 4,00 m par rapport aux limites parcellaires ;
 - o latéral et arrière de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- ne doivent être couverts que d'une construction légère ou
- d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de maximum 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

B. Piscines non enterrées

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes, doivent :

- être uniquement implantées à l'arrière de la construction principale ;
- respecter un recul :
 - o avant de minimum 4,00 m par rapport aux limites parcellaires ;
 - o latéral et arrière de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires ;
- respecter une hauteur de maximum 1,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

12. Aménagement des espaces extérieurs privés

A. Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont représentés dans la partie graphique du PAP. **Afin de permettre une flexibilité d'aménagement, ces espaces sont volontairement supérieurs à la surface de scellement maximale du sol.** L'usage de matériaux perméables y est à privilégier.

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot situé dans la partie graphique du PAP.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés des allées, des emplacements de stationnement et des entrées de garage en matériaux de préférence perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou de la voirie les jouxtant, des terrasses, des escaliers et des murets.

Les accès aux garages sont à aménager dans la zone d'espace extérieur pouvant être scellée.

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.

B. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Ils doivent être aménagés sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses. Tout recouvrement des espaces verts privés en pierres concassés et tout aménagement de jardins en rocaille sont interdits.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives, des clôtures, des grillages et des paravents pour autant que les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Junglinster soient respectées.

L'aménagement des dépendances et des piscines ou plans d'eau est autorisé dans l'espace vert privé selon les prescriptions des articles 10 et 11 du présent PAP.

13. Aménagement des espaces extérieurs publics

A. Voie de circulation

a. Rue Kreimerich

L'aménagement de la rue est de type hybride en reprenant en partie les codes d'un aménagement de type « Shardedspace », sans bordure saillante par rapport aux parcelles privés. La chaussée est traversée par un jeu de surfaces dont un revêtement qualitatif de type pavé ou autre. La voirie doit permettre le passage d'engins agricoles.

Les extrémités de la Rue Kreimerich sont à aménagées de manière à raccorder les aménagements existants.

b. Les voiries secondaires

Les voiries secondaires sont de type zones résidentielles (20km/h). Ces sections seront agrémentées de petits ilots verts plantés de végétation basse ou bordés de haies taillé d'essence locale.

B. Stationnement public

L'emplacement des aires publiques de stationnement est défini dans la partie graphique du PAP.

Le revêtement des stationnements est de type perméable ou semi-perméables.

C. Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP. Les espaces verts sont traités sous forme d'espaces écologiques avec une gestion extensive. Ils conservent un caractère semi-ouvert et sont formés de prairies fleuries ponctuées d'arbres et de quelques arbustes libres. Les arbres projetés sont des sujets de grande envergure et sont plantés en groupes de 2 à 3 individus. Ils présentent un port naturel, de préférence en cépée.

D. Aire de jeux ouverte au public

L'emplacement de l'aire de jeu ouverte au public est défini dans la partie graphique du PAP.

E. Plantations

Les arbres projetés sont représentés de manière indicative dans la partie graphique du PAP. Leur nombre, leurs essences et leurs positionnements seront détaillés dans le projet d'exécution du PAP. Leur nombre ne peut toutefois pas être inférieur au nombre d'arbres représentés dans la partie graphique du PAP.

F. Éléments techniques et mobilier urbain

A l'intérieur de tous les espaces publics du PAP sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone pour autant qu'ils respectent les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune de Junglinster.

14. Élément naturel à sauvegarder

Les arbres et haies marqués d'un point rouge dans la partie graphique du PAP sont à conserver. Les arbres morts sont à remplacer.

15. Logement à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute totale du présent PAP étant de 13.001 m², une surface d'au moins 1.301 m² est donc à dédier aux logements à coût modéré. A cet effet, les constructions des lots n°12, 33, 40, 52 et 53 (maisons unifamiliales en bande) et 16 et 21 (maisons plurifamiliales) doivent y être dédiées.

La Surface Construite Brute dédiée aux lots n°12, 23, 30, 33, 50 et 51 est de 1050 m².

La Surface Construite Brute dédiée aux lots n°16 et 21 est d'au minimum 250 m². Un minimum de trois logements à coût modéré est à réaliser sur l'ensemble de ces deux lots.

16. Superstructures et installations techniques

A. Installations techniques implantées sur le terrain même

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent :

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction ;
- respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

B. Installations techniques sur la façade avant

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Les collecteurs solaires y sont également admis, si le concept énergétique de la construction le justifie.

C. Installations techniques intégrées aux constructions

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement :

- apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou
- disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et carports.

En aucun cas, une installation technique ne doit être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative..

D. Installations techniques disposées en toiture

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de minimum 1,00 m par rapport aux bords de la toiture - excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète ;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions.

E. Antennes

Les antennes individuelles des maisons plurifamiliales, sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées :

- en toiture ou
- sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à minimum leur hauteur finie, antennes comprises.

17. Evacuation des eaux pluviales et eaux usées

Des canalisations de type séparatif ainsi que des dispositifs pour l'écoulement des eaux pluviales à ciel ouvert sont à réaliser dans le présent PAP.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

Les bassins de rétention et fossés à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés.

Les eaux usées de la partie du PAP située au Sud de l'axe central sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située Cité Kremerich.

Les eaux usées de la partie du PAP située au Nord de l'axe central sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située Cité Im Thaelchen.

18. Fonds destinés à être cédés au domaine communal

25,00 % des terrains soient 81,26 ares sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Le lotisseur doit se conformer strictement aux prescriptions des autorités compétentes et des différents gestionnaires des réseaux d'infrastructures pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public pourront faire l'objet d'une légère adaptation en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent PAP définira précisément les équipements et infrastructures publics.

19. Dispositions destinées à garantir un développement harmonieux

A. Constructions principales

a. Façades des constructions principales

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits en façade des constructions principales.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

b. Ouvertures en façade des constructions principales

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

c. Éléments en saillie des constructions principales

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de maximum 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, doivent respecter une saillie de maximum 1,50 m sur l'aplomb des façades.

Les cours anglaises ne sont admises qu'à l'arrière des constructions principales.

d. Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie correspondant à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent, jusqu'à concurrence de maximum 3,00 m et ;
- une hauteur maximum correspondant à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, respectivement des rez-de-jardin, peuvent être réalisés en béton ou en maçonnerie.

B. Dépendances

a. Façades des dépendances

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits en façade des dépendances.

b. Ouvertures en façade des dépendances

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

C. Constructions souterraines

a. Façades et ouvertures des constructions souterraines

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

b. Toitures des constructions souterraines

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de minimum 0,50 m d'épaisseur, excepté les surfaces consacrées aux terrasses.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

20. Servitudes

La convention établie en date du 26.09.2019 entre le Maître d'ouvrage et le propriétaire de la parcelle cadastrale n° 1915/7217 et précisée par le plan de servitude n°08188-MORC-14 réalisé en date du 16.10.2019 par le bureau GEOCAD S.à.r.l. autorise la constitution d'une servitude sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1915/7217 pour le placement de canalisations enterrées nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales du présent PAP.

IV Terminologie

1. 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 »

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 des 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 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 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. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

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

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

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.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

- Hauteur des locaux :

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

- 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.

- Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors 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.

Surface scellée

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

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

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

Surface de vente

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