
Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

« Veinerstroos »

Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

Auftraggeber:

Fam. Mullenbach-Faltz

17 bei de Buchen
9031 Warken

Bearbeitung:

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10
Fax: 44 17 10 60

Partie écrite du PAP	2
<hr/>	
Texte en vigueur	3
Art. 1 - Portée du règlement	3
Art. 2 - Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »	3
Art. 3 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	5
Art. 4 - Terminologie et définition	6
Modifications	8
Art. 1 - Portée du règlement	8
Art. 2 - Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »	8
Art. 3 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	10
Art. 4 - Terminologie et définition	11
Version finale	13
Art. 1 - Portée du règlement	13
Art. 2 - Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »	13
Art. 3 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	15
Art. 4 - Terminologie et définition	16

Texte en vigueur

Art. 1 – Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur. La partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Tandel est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement. La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (PAP Plan 001 et Plan 002).

Art. 2 – Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001).

Type et cota d'utilisation

Lot 1: Logement; maison unifamiliale
Lot 2: Logement; maison unifamiliale
Lot 3: Logement; maison unifamiliale
Lot 4: Logement; maison unifamiliale

Lot #	Mode d'utilisation du sol	Surface d'emprise au sol – min	Surface d'emprise au sol – max	Surface constructible brute – min	Surface constructible brute – max	Surface du scellement du sol – max	Surface du lot
1	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	520,00 m ²	902,51 m ²
2	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	520,00 m ²	1.135,88 m ²
3	Logement	0,00	168,00 m ²	0,00	430,00 m ²	430,00 m ²	625,20 m ²
4	Logement	0,00	190,00 m ²	0,00	480,00 m ²	480,00 m ²	571,04 m ²

Art. 2.1 – Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales sont définies dans la partie graphique du PAP ; celles-ci se réfèrent aux différents points marqués sur le plan PAP 001 (pièces jointes ; PAP Plan 001 et Plan 002), cf. Art. 2.8.2.

Art. 2.2 – Toitures

La forme des toitures est définie dans les plans 001 et 002. La partie écrite du PAG de la commune de Tandel définit tous les autres éléments relatifs aux toitures.

Art. 2.3 – Le stationnement privé

Les places de stationnement sont à prévoir conformément aux prescriptions du PAG en vigueur. Les places de parking ou garages prévues dans les limites de surfaces constructibles par le PAP sont impérativement à réaliser.

Art. 2.4 – Garages

Les portails de garage auront une largeur maximale de 2,5 mètres. Deux portails de garage dans un alignement sont à séparer de manière constructive par un pilier d'une largeur minimale de 0,25 mètre.

Art. 2.5 – Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

Art. 2.6 – Remblai / Déblai

Les courbes de niveaux projetées et les coupes représentées dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter.

Art. 2.7 – Les plantations

Des espèces régionales typiques seront choisies pour les plantations.

Art. 2.8 – Dérogations

Sur base de l'Art. 108bis (Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), les dérogations suivantes sont demandées :

Art. 2.8.1 – Dérogation / Reculs

Pour des raisons urbanistiques, tous les reculs minimaux sont à prévoir comme indiqué sur le plan PAP 001.

Art. 2.8.2 – Dérogation / Hauteurs

Pour des raisons urbanistiques, la hauteur de corniche pour tous les lots est fixée à 6,50 m, et la hauteur au faîtage à 10,00m (suivant les points de référence, cf. plan PAP 001).

Lot 1 : Hauteur max. = 236,90 NG-L

Lot 2 : Hauteur max. = 235,10 NG-L

Lot 3 : Hauteur max. = 237,50 NG-L

Lot 4 : Hauteur max. = 236,20 NG-L

Art. 2.9 – Cession de terrains

Le PAP prévoit la cession d'une surface totale de 394,37 m² à la commune, ce qui correspond à 10,86% de la surface totale du PAP. Ces fonds sont destinés à l'aménagement d'une partie du trottoir et d'un fossé ouvert pour eaux pluviales.

Art. 2.10 – Infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales est prévue comme stipulé dans le Plan Réseaux (cf. pj « Plan Réseaux ») :

- Par une rigole, les eaux pluviales sont conduites vers un fossé ouvert. En cas de besoin, un trop-plein rejette l'eau vers la canalisation mixte existante.
- Les eaux usées des lots sont rejetées dans la canalisation mixte existante.

Art. 3 – Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Gesamtfläche PAP	100%	3.629,00 m²
Private Fläche	89,13%	3.234,63 m²
Los 1	≈ 25,76%	934,87 m ²
Los 2:	≈ 30,4%	1.103,52 m ²
Los 3:	≈ 15,5%	562,84 m ²
Los 4:	≈ 17,45%	633,40 m ²
Öffentliche Fläche	10,86 %	394,37 m²

3. Terminologie und Definitionen

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.

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 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.

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Surface de vente

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

Quelle: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Modifications

Art. 1 – Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur. La partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Tandel est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement. La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (PAP Plan 001 et Plan 002).

Art. 2 – Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001).

Type et cota d'utilisation

Lot 1: Logement; maison unifamiliale
Lot 2: Logement; maison unifamiliale
Lot 3: Logement; maison unifamiliale
Lot 4: Logement; maison unifamiliale

Lot #	Mode d'utilisation du sol	Surface d'emprise au sol – min	Surface d'emprise au sol – max	Surface constructible brute – min	Surface constructible brute – max	Surface du scellement du sol – max	Surface du lot
1	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	520,00 m² 286,00 m ²	902,51 m² 934,87 m ²
2	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	520,00 m² 293,00 m ²	1.135,88 m² 1.103,52 m ²
3	Logement	0,00	168,00 m ²	0,00	430,00 m ²	430,00 m² 236,00 m ²	625,20 m² 562,84 m ²
4	Logement	0,00	190,00 m ²	0,00	480,00 m ²	480,00 m² 296,00 m ²	571,04 m² 633,40 m ²

Art. 2.1 – Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales sont définies dans la partie graphique du PAP ; celles-ci se réfèrent aux différents points marqués sur le plan PAP 001 (pièces jointes ; PAP Plan 001 et Plan 002), cf. Art. 2.8.2.

Art. 2.2 – Toitures

La forme des toitures est définie dans les plans 001 et 002. La partie écrite du PAG de la commune de Tandel définit tous les autres éléments relatifs aux toitures.

Art. 2.3 – Le stationnement privé

Les places de stationnement sont à prévoir conformément aux prescriptions du PAG en vigueur. Les places de parking ou garages prévues dans les limites de surfaces constructibles par le PAP sont impérativement à réaliser.

Art. 2.4 – Garages

Les portails de garage auront une largeur maximale de 2,5 mètres. Deux portails de garage dans un alignement sont à séparer de manière constructive par un pilier d'une largeur minimale de 0,25 mètre.

Art. 2.5 – Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

Art. 2.6 – Remblai / Déblai

Les courbes de niveaux projetées et les coupes représentées dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter.

Art. 2.7 – Les plantations

Des espèces régionales typiques seront choisies pour les plantations.

Art. 2.8 – Dérogations

Sur base de l'Art. 108bis (Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), les dérogations suivantes sont demandées :

Art. 2.8.1 – Dérogation / Reculs

Pour des raisons urbanistiques, tous les reculs minimaux sont à prévoir comme indiqué sur le plan PAP 001.

Art. 2.8.2 – Dérogation / Hauteurs

Pour des raisons urbanistiques, la hauteur de corniche **côté rue** pour tous les lots est fixée à 6,50 m, et la hauteur au faitage à 10,00m ~~(suivant les points de référence, cf. plan PAP 001)~~. **Côté arrière, la hauteur de corniche est fixée à min. 5,00m. Ces hauteurs sont mesurées suivant les points de référence, cf. plan PAP 001.**

Lot 1 : Hauteur max. = 236,90 NG-L

Lot 2 : Hauteur max. = 235,10 NG-L

Lot 3 : Hauteur max. = 237,50 NG-L

Lot 4 : Hauteur max. = 236,20 NG-L

Art. 2.9 – Cession de terrains

Le PAP prévoit la cession d'une surface totale de 394,37 m² à la commune, ce qui correspond à 10,86% de la surface totale du PAP. Ces fonds sont destinés à l'aménagement d'une partie du trottoir et d'un fossé ouvert pour eaux pluviales.

Art. 2.10 – Infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales est prévue comme stipulé dans le Plan Réseaux (cf. pj « Plan Réseaux ») :

- Par une rigole, les eaux pluviales sont conduites vers un fossé ouvert. En cas de besoin, un trop-plein rejette l'eau vers la canalisation mixte existante.
- Les eaux usées des lots sont rejetées dans la canalisation mixte existante.

Art. 3 – Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Gesamtfläche PAP	100%	3.629,00 m²
Private Fläche	89,13%	3.234,63 m²
Los 1	≈ 25,76%	934,87 m ²
Los 2:	≈ 30,4%	1.103,52 m ²
Los 3:	≈ 15,5%	562,84 m ²
Los 4:	≈ 17,45%	633,40 m ²
Öffentliche Fläche	10,86 %	394,37 m²

3. Art. 4 Terminologie und Definitionen

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.

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 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.

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Surface de vente

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

Quelle: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Version finale

Art. 1 – Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur. La partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Tandel est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement. La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (PAP Plan 001 et Plan 002).

Art. 2 – Prescriptions réglementaires du PAP « VEINERSTROOS »

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001).

Type et cota d'utilisation

- Lot 1: Logement; maison unifamiliale
- Lot 2: Logement; maison unifamiliale
- Lot 3: Logement; maison unifamiliale
- Lot 4: Logement; maison unifamiliale

Lot #	Mode d'utilisation du sol	Surface d'emprise au sol – min	Surface d'emprise au sol – max	Surface constructible brute – min	Surface constructible brute – max	Surface du scellement du sol – max	Surface du lot
1	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	286,00 m ²	934,87 m ²
2	Logement	0,00	230,00 m ²	0,00	520,00 m ²	293,00 m ²	1.103,52 m ²
3	Logement	0,00	168,00 m ²	0,00	430,00 m ²	236,00 m ²	562,84 m ²
4	Logement	0,00	190,00 m ²	0,00	480,00 m ²	296,00 m ²	633,40 m ²

Art. 2.1 – Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales sont définies dans la partie graphique du PAP ; celles-ci se réfèrent aux différents points marqués sur le plan PAP 001 (pièces jointes ; PAP Plan 001 et Plan 002), cf. Art. 2.8.2.

Art. 2.2 – Toitures

La forme des toitures est définie dans les plans 001 et 002. La partie écrite du PAG de la commune de Tandel définit tous les autres éléments relatifs aux toitures.

Art. 2.3 – Le stationnement privé

Les places de stationnement sont à prévoir conformément aux prescriptions du PAG en vigueur. Les places de parking ou garages prévues dans les limites de surfaces constructibles par le PAP sont impérativement à réaliser.

Art. 2.4 – Garages

Les portails de garage auront une largeur maximale de 2,5 mètres. Deux portails de garage dans un alignement sont à séparer de manière constructive par un pilier d'une largeur minimale de 0,25 mètre.

Art. 2.5 – Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc.

Art. 2.6 – Remblai / Déblai

Les courbes de niveaux projetées et les coupes représentées dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter.

Art. 2.7 – Les plantations

Des espèces régionales typiques seront choisies pour les plantations.

Art. 2.8 – Dérogations

Sur base de l'Art. 108bis (Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), les dérogations suivantes sont demandées :

Art. 2.8.1 – Dérogation / Reculs

Pour des raisons urbanistiques, tous les reculs minimaux sont à prévoir comme indiqué sur le plan PAP 001.

Art. 2.8.2 – Dérogation / Hauteurs

Pour des raisons urbanistiques, la hauteur de corniche côté rue pour tous les lots est fixée à 6,50 m, et la hauteur au faitage à 10,00m. Côté arrière, la hauteur de corniche est fixée à min. 5,00m. Ces hauteurs sont mesurées suivant les points de référence, cf. plan PAP 001.

Lot 1 : Hauteur max. = 236,90 NG-L

Lot 2 : Hauteur max. = 235,10 NG-L

Lot 3 : Hauteur max. = 237,50 NG-L

Lot 4 : Hauteur max. = 236,20 NG-L

Art. 2.9 – Cession de terrains

Le PAP prévoit la cession d'une surface totale de 394,37 m² à la commune, ce qui correspond à 10,86% de la surface totale du PAP. Ces fonds sont destinés à l'aménagement d'une partie du trottoir et d'un fossé ouvert pour eaux pluviales.

Art. 2.10 – Infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales est prévue comme stipulé dans le Plan Réseaux (cf. pj « Plan Réseaux ») :

- Par une rigole, les eaux pluviales sont conduites vers un fossé ouvert. En cas de besoin, un trop-plein rejette l'eau vers la canalisation mixte existante.
- Les eaux usées des lots sont rejetées dans la canalisation mixte existante.

Art. 3 – Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Gesamtfläche PAP	100%	3.629,00 m²
Private Fläche	89,13%	3.234,63 m²
Los 1	≈ 25,76%	934,87 m ²
Los 2:	≈ 30,4%	1.103,52 m ²
Los 3:	≈ 15,5%	562,84 m ²
Los 4:	≈ 17,45%	633,40 m ²
Öffentliche Fläche	10,86 %	394,37 m²

Art. 4 Terminologie und Definitionen

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.

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 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.

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Surface de vente

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

Quelle: Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol