Schroeder & Associés

Schroeder & Associés SA
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Autorisation 00124488
RCS Luxembourg B69336
TVA LU17890818

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« CITYPARKING / ENTRÉE DE VILLE »

à Differdange

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

21/1314
YASBO
15/12/2025

Schroeder & Associés

Table des matières

1 Généralités 4

1.1 Objet du projet d'aménagement particulier 4

1.2 Définitions relatives aux documents graphiques 4

1.3 Délimitation et contenance du PAP 4

2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal 5

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot 6

3.1 Fonctions admissibles 6

3.2 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots 6

3.3 Nombres de niveaux hors sol et sous-sol 7

3.4 Hauteur des constructions 7

3.5 Forme des toitures 8

3.6 Superstructures et installations techniques 8

3.7 Modelage du terrain avec indication des tolérances 8

3.8 Accès aux lots 8

3.9 Mobilité et emplacements de stationnements 9

3.10 Aménagements des espaces extérieurs privés 10

3.11 Evacuation des eaux pluviales 10

3.12 Clôtures 11

3.13 Emploi des matériaux 11

3.14 Subdivision cadastrale 12

Annexe II « Terminologie » issue 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 » 13

Annexe III « Terminologie du degré d'utilisation du sol » issue du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune 17

1 Généralités

1.1 Objet du projet d'aménagement particulier

Le PAP Nouveau Quartier « CITYPARKING / Entrée de ville » a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général [PAG] en vigueur de la commune de Differdange. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la « Zone spéciale 2 (SPEC-2) » concernée en fonction du mode et du degré d'utilisation.

Le présent PAP est établi en référence à *la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et 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 ».*

1.2 Définitions relatives aux documents graphiques

La présente partie écrite fait référence au plan réglementaire suivant constituant la partie graphique :

- Plan n°PG_211314_PL_01-A1 présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

1.3 Délimitation et contenance du PAP

Le périmètre du PAP couvre une contenance totale de 6 337 m2, renseignée par le mesurage n°4210 daté du 24/04/2023 élaboré par le bureau de géomètre officiel B.C.R. sàrl et constituant le plan de délimitation du présent PAP.

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

Le PAP ne prévoit pas de cession au domaine public communal. Les espaces extérieurs privés définis en partie graphique sont destinés à être ouvert, dans la prolongation du domaine public communal adjacent. Ces espaces extérieurs sont destinés entre autres à accueillir des accès carrossables et de mobilité douce, des accès de service, des plantations, des terrasses, une passerelle cyclo pédestre.

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

Le degré d'utilisation du sol du lot est fixé dans les tableaux de représentation schématique définis dans la partie graphique du PAP.

3.1 Fonctions admissibles

Le présent PAP Nouveau Quartier est destiné à l'aménagement d'un bâtiment mixte pouvant regrouper les fonctions suivantes :

- Des activités de commerce ;
- Des activités de loisirs ;
- Des services administratifs ou professionnels ;
- Des hôtels ;
- Des restaurants et des débits de boissons ;
- Des équipements de service public ;
- Des établissements de petite et moyenne envergure ;
- Des activités de récréation.

En complément de ces activités, l'implantation d'un parking commun à étages (parking-silo) est autorisée. Des stations de recharge électrique de véhicules sont également autorisées.

Les activités de commerce sont autorisées uniquement aux niveaux accessibles depuis le Boulevard Emile Krieps et la plateforme / placette située au niveau des quais CFL. Les autres niveaux doivent être occupés par des fonctions autres que le commerce.

Les activités de type agences bancaires, assurances, cabinets médicaux et autres professions libérales ne sont pas autorisées aux niveaux accessibles depuis le Boulevard Emile Krieps et la plateforme / placette située au niveau des quais CFL.

3.2 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots

La délimitation dans la fenêtre constructible est indiquée à titre indicatif et reste donc modulable suivant les besoins dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir.

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 côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.3 Nombres de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est à calculer suivant les définitions 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 », et selon les précisions ci-après.

L'implantation des constructions, des niveaux hors sol et sous-sol, doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une intégration optimale et non contraignante sur le lot privé. A cet effet, des décrochements au sein du corps de la construction sont autorisés.

Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondant à maximum 75 % de la surface du dernier niveau plein de la surface destinée aux activités tertiaires. Le retrait devra respecter un minimum de 2,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades concernées.

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.

3.4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est à calculer suivant les définitions 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 », et selon les précisions ci-après.

La hauteur maximale mentionnée sur la partie graphique du PAP est à respecter. Seules les superstructures peuvent dépasser ces hauteurs, aux conditions suivantes : le dépassement des superstructures doit être limité au strict nécessaire ; leur aspect doit participer au concept d'ensemble de la construction et être traité avec la même attention que celui des autres éléments visibles du bâtiment.

Dans le cas où la construction présente plusieurs volumes, un niveau de référence par volume est à définir à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voie desservante. La hauteur de chaque volume bâti est mesurée par rapport au niveau de référence correspondant et ne peut dépasser la hauteur maximale autorisée.

3.5 Forme des toitures

Une toiture plate peut être aménagée en terrasse et/ou végétalisée ou recouverte de matériaux drainants. En cas de toiture-terrasse accessible, des dispositifs de garde-corps sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur maximale des constructions.

Les toitures peuvent être végétalisée (toiture verte extensive ou intensive).

3.6 Superstructures et installations techniques

Les superstructures sont destinées exclusivement aux installations techniques du bâtiment, et doivent s'harmoniser et s'intégrer par leur conception, leur forme, leurs matériaux et leurs couleurs aux volumes principaux des bâtiments sur lesquels elles se greffent.

Les superstructures telles que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont autorisées en toiture à condition :

- Qu'elles soient regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Qu'elles respectent un retrait de minimum 1,00 mètre par rapport à l'aplomb des façades des niveaux inférieurs.

Des équipements de production d'énergies renouvelables (ex. : panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, capteurs solaires) sont autorisés.

3.7 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, peut accuser une tolérance respectivement un ajustement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre vers le haut ou vers le bas par rapport aux côtes d'altitude renseignées dans la partie graphique du PAP. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.

3.8 Accès aux lots

<u>Accès carrossables</u>

Deux accès / sorties carrossables maximum sont autorisés pour la construction depuis la R.N. 31 adjacente et sur toute la longueur de la fenêtre constructible. Les accès carrossables devront être réalisés compte-tenu des prescriptions techniques et réglementaires en vigueur.

Accès piétonniers / cyclables

L'aménagement d'accès piétonniers / cyclables est autorisé.

Les accès carrossables, piétonniers et cyclables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur le domaine public.

3.9 Mobilité et emplacements de stationnements

Emplacements de stationnements

Les emplacements de stationnement nécessaires pour les surfaces destinés aux activités tertiaires sont à aménager dans la partie destinée à l'aménagement d'un parking-silo.

Une partie de l'emprise constructible du PAP est destinée à la construction d'un parking regroupé de type parking silo, sur maximum 7 niveaux.

Les stationnements peuvent servir pour :

- Les employés du bâtiment tertiaire ;
- Les employés et usagers du quartier environnant ;
- Les usagers temporaires ;
- La multimodalité des transports.

Le nombre d'emplacements maximum est à définir dans le cadre de la convention d'exécution ainsi que de la demande d'autorisation de bâtir, et devra être conforme aux clés de répartition indiqués dans la présente partie écrite.

Valeurs minimales requises

Le nombre d'emplacements de stationnement privés est à définir en fonction du type d'activités prévus dans la construction, en respectant les valeurs minimales suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 100 m2 de surface construite brute pour les surfaces commerciales, les bureaux, services, cafés et restaurant.

Le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement est à prévoir tant pour leurs visiteurs que pour les utilisateurs / employés, en fonction des activités des entreprises.

Le nombre d'emplacements nécessaires pour les activités tertiaires autorisées font partie intégrante du nombre max. d'emplacements prévus dans le parking-silo.

Emplacements pour vélos

Le nombre d'emplacements pour vélos doit respecter, pour le lot, les valeurs minimales suivantes :

- 1 emplacement par tranche de 100 m^2 surface construite brute pour les surfaces commerciales, les bureaux, services, cafés et restaurant.

Le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

3.10 Aménagements des espaces extérieurs privés

Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs peuvent être scellés dans le respect de la surface maximale du scellement du sol autorisée. Ces espaces scellés sont à réduire au minimum et l'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier dans la mesure du possible.

Ces espaces extérieurs sont principalement destinés :

- aux accès carrossables, piétonniers et cyclables du bâtiment ;
- aux besoins d'espaces extérieurs pour les activités prévues au rez-de-chaussée.

Les affectations des espaces extérieurs privés et leurs revêtements sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Les surfaces non scellées sont à traiter / peuvent être traitées en tant qu'espaces verts privés et à entretenir avec soin.

Espaces verts et plantations

Seules les espèces et essences indigènes sont autorisées pour les plantations d'arbres, de haies, d'arbustes, et les engazonnements. L'entretien de toute surface plantée et/ou engazonnée est de type extensif.

3.11 Evacuation des eaux pluviales

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif.

Le lot doit être raccordé au réseau de collecte des eaux usées et eaux pluviales situé dans le domaine public adjacent.

A cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément les détails techniques pour le raccordement des canalisations et les modalités pour l'assainissement et la gestion des eaux du projet d'aménagement particulier, sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

3.12 Clôtures

La longueur, l'implantation, le type et les matériaux des clôtures et autres limites sont à définir dans la demande d'autorisation de bâtir.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés compte-tenu des conditions techniques d'exécution du projet et de l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé. Tout mur de soutènement doit faire l'objet de prescriptions destinées à assurer son intégration au paysage et à le doter d'une certaine esthétique.

3.13 Emploi des matériaux

L'architecture des constructions, les matériaux et les teintes mis en œuvre, de même que tout support publicitaire et dispositif d'éclairage extérieur, doivent garantir une certaine harmonie et s'intégrer au contexte bâti environnant.

Matériaux et teintes

Pour la totalité de la construction, les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les bardages de qualité, les maçonneries apparentes en briques, les crépis, les éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses. Les façades peuvent également être végétalisées. Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant et/ou réfléchissant sont interdits.

L'utilisation de matériaux labellisés et / certifiés est à favoriser.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir. L'Administration Communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Traitement des façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, liaisons entre bâtiments, etc.) est à proposer, avec une recherche esthétique relative à la structure et aux façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux du socle des constructions sont à intégrés à l'aménagement des façades et sont à traiter avec le même soin.

3.14 Subdivision cadastrale

Le lot tel que projeté peut faire l'objet d'une subdivision en plusieurs parcelles pour distinguer au niveau cadastral la partie tertiaire et la partie parking.

Annexe II « Terminologie » issue 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 faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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

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

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

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

Limite de surface constructible
On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau 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 III « Terminologie du degré d'utilisation du sol » issue du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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.

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

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux* :

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

b. *affectation des locaux* :

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

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

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

c. *Solidité et géométrie des locaux* :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/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 œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures 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.

Engineering the future together

Schroeder & Associés

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Société Anonyme
RC Luxembourg B 69336
TVA LU 17890818