Zilmplan s.à r.l. fait partie de
L.S.C. Engineering Group S.A.

HELPERKNAPP
ENG GEMENG MAT AUSSIICHT

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
"RUE DE L'ATTERT"
BOEVANGE/ATTERT

PARTIE RÉGLEMENTAIRE

PARTIE GRAPHIQUE – PARTIE ÉCRITE

DECEMBRE 2020

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités | L-8308 Capellen | Tél. : (+352) 26 390-1 | info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

Maître d'ouvrage

Administration communale Helperknapp

2, rue de Hollenfels

L-7481 Tuntange

Tel. 28 80 40 - 1

www.helperknapp.lu

Bureau d'études

Zilmplan s.à r.l.

83, Parc d'activités

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 390-1

www.zilmplan.lu

N° de référence	20181690-ZP_ZILM	
Suivi/Assurance qualité	**Nom et qualité**	**Date**
rédigé par	Ben Backendorf, M.Sc. Aménagement du territoire et Urbanisme	03/12/2020
vérifié par	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	15/12/2020

Résumé et modifications

Indice	Description	Date

R:\2018\20181690_ZP-PAP-NQ_Rue de l'Attert_Boevange\C_Documents\C2_Docs_ZP\1_dossier_introduit_procedure_date\Partie_reglementaire\20181690_C214_PE.docx

TABLE DES MATIERES

ART 1. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES 6
1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES 6
1.2. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC 6
ART 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL 7
2.1. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE 7
ART 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL 7
3.1. RÈGLE GÉNÉRALE 7
3.2. ELÉMENTS EN SAILLIE 7
ART 4. LE TYPE DES CONSTRUCTIONS 8
4.1. NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE 8
4.2. NIVEAU DANS LES COMBLES 8
4.3. LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE 8
4.4. LES FORMES DES TOITURES 9
4.5. LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX 9
4.6. L'AMENAGEMENT DES DEPENDANCES 10
ART 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCES 11
5.1. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 11
5.2. LES ACCES 11
ART 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES 11
6.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE 11
6.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE « ESPACE VERT PRIVE » 11
6.3. LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURES, REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE, CLOTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDEES 12
ART 7. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET 13
7.1. REGLE GENERALE 13
7.2. VOIE ET TROTTOIR 13
7.3. ESPACE VERTS PUBLICS (EVP) 13
7.4. GESTION DES EAUX DE PLUIES ET DES EAUX USEES 13
ART 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANATIONS 14
ART 9. DISPOSITIONS EXECUTOIRES 16
9.1. LES CONSTRUCTIONS A DEMOLIR 16
9.2. DISPOSITIONS EXECUTOIRES 16
9.3. RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT 16

PREAMBULE

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

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

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

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan n 20181690-ZP-U001 qui constitue la partie graphique.

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

- la délimitation et la contenance des lots projetés
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

PARTIE ECRITE

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

ART 1. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 21,00 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation des zones n° 2018249HELP du 15 décembre 2020 élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O.
- le levé topographique n° 20181690_LP_T001 du 11 avril 2019 réalisé par le bureau Luxplan SA.

1.2. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voirie de type résidentielle,
- aux stationnements publics,
- aux espaces vert publics d'agrément comprenant une aire de jeux

Le présent PAP comprend une surface d'environ 5,53 ares, destinée à être cédée au domaine public communal, soit 26,33% de la surface totale du PAP.

ART 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements de type unifamilial.

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

3.1. REGLE GENERALE

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

3.2. ELEMENTS EN SAILLIE

Les éléments en saillie ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

❒ **Avant-corps**

- Les avant-corps peuvent dépasser l'alignement de façade de 50 cm (cinquante centimètres) au maximum. Les avant-corps sont interdits sur les façades à rue.
- La surface cumulée des avant-corps peut couvrir un tiers (1/3) de la surface de la façade concernée au maximum.

❒ **Balcons**

- Les balcons peuvent dépasser l'alignement de façade de 1,20 m (un mètre vingt centimètres) au maximum. Les balcons sont interdits sur les façades à rue.
- Pour les constructions érigées en ordre contigu, un recul latéral de 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) au minimum sur la limite latérale est obligatoire (article 678 du Code Civil).

❒ **Auvents / Avant-toits**

- Les auvents et avant-toits, autorisés uniquement au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée peuvent dépasser l'alignement de façade de 75 cm (soixante-quinze centimètres).

❒ **Eléments accolés aux constructions et autres**

Les cheminées extérieures accolées aux constructions et les caissons de climatisation / de ventilation sont interdits sur les façades principales.

ART 4. LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

4.1. NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie desservante existante et projetée ou peut dépasser ce niveau de 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) au maximum.

4.2. NIVEAU DANS LES COMBLES

Les combles pourront être utilisés de façon permanente à des fins d'habitations sur un niveau. La surface aménageable des combles est limitée à 75% (soixante-quinze pourcents) de la surface du dernier niveau plein.

4.3. LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE

❒ **La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein**

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les terrasses aménagées au-dessus du dernier niveau plein (hadnp), doivent être muni d'un dispositif contre les risques de chutes conformément au règlement des bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

❒ **La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait**

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha max), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

4.4. LES FORMES DES TOITURES

❒ Règles générales

Dans le cas d'une toiture à deux versants :

- une découpe pour terrasses/balcons est autorisée du côté postérieur de la façade. Sa largeur est limité à 2,00 m (deux mètres) au maximum.
- des ouvertures de type lucarnes ou châssis-rampant sont autorisés sous condition d'accuser un recul de 1,00 m (un mètre) au minimum sur les limites latérales, les arêtes et noues de toitures. La largeur maximale d'une ouverture est limitée à 2,00 m (deux mètres).

Dans le cas d'une toiture plate :

- la pente de la toiture doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- les toitures plates sont à aménagées en toiture végétalisée et sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent et une couverture minimale de 25 cm (vingt-cinq centimètres) d'épaisseur.

❒ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toute les toitures et façades, à l'exception des façades longeant la rue de l'Attert. Sauf impossibilités techniques, les installations relatives à l'exploitation des énergies renouvelables doivent être intégrées à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les toitures / façades avant des constructions longeant la « Rue de l'Attert ».

❒ Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures, à l'exception des souches de cheminées / de ventilation et des lucarnes, doivent se situer entre la façade antérieure et postérieure à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche effective ou fictive, formant saillie de 75 cm (soixante-quinze centimètres).

4.5. LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX

Pour l'ensemble des constructions principales sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : matériaux et couleurs traditionnels de la région, l'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise, à l'exception des façades longeant la rue de l'Attert ;
- pour les toitures à pans : soit ardoise naturelle ou artificielle de couleur similaire, soit de tuiles non-brillantes et de couleur uniforme dans les teintes situées entre terre cuite et brun ;
- pour les toitures plates : végétation.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits. Les clôtures, rampes d'escalier et les garde-corps en matériaux métalliques brillants ne sont pas admis.

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

4.6. L'AMENAGEMENT DES DEPENDANCES

Les dépendances de type car-port doivent être dotées d'une toiture plate végétalisée, dont la pente doit faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Une utilisation des toitures de dépendance en tant que terrasse est interdite. La hauteur maximale des car-ports est limitée à 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres). Une partie des dépendances de type car-port peut être utilisé comme abri de jardin.

Pour les lots 1 et 2, un abri de jardin d'une surface de 6,00 m^2 (six mètres-carrés) au maximum peut être implanté dans le recul arrière pour constructions principales. Ils doivent respecter un recul minimal de 1,00 m (un mètre) sur les limites de propriété. L'implantation sur la limite de propriété est permise si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite.

ART 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCES

5.1. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Chaque unité de logement doit disposer de 2 (deux) emplacements de stationnement privés.

5.2. LES ACCES

L'accès aux emplacements de stationnement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès doit être aménagé de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

ART 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver le caractère ouvert de cet espace.

Y sont autorisés des emplacements de stationnement et l'accès aux carports en matériaux perméables de teinte neutre ou en rapport avec les teintes de façade ou l'espace public les jouxtant (dalles béton-gazon, pavés avec joints en gazon, concassé stabilisé, …).

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

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

6.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE « ESPACE VERT PRIVE »

Afin de garantir une intégration paysagère de qualité par rapport à l'espace bâti environnant, les principes suivants, concernant l'espace vert privé du site, sont à respecter :

- Aménagement sous forme de jardin d'agrément végétal,
- Limitation des jardins minéraux (entièrement recouverts de gravier) à 20% au maximum pour les epaces verts privés,
- Utilisation des plantations indigènes adaptées au site (voir liste en annexe),
- Interdiction d'y aménager toute installation techniques relative à l'exploitation des énergies renouvelables (pompes à chaleur, panneaux solaires et photovlataïques, …).

Pour l'ensemble des lots, une terrasse privative est admise dans l'espace vert privé. Sa superficie maximale autorisée est de 15 m^2 (quinze mètres-carrés) par unité de logement.

6.3. LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURES, REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE, CLOTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDEES

❒ Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Les travaux de soutènement, de remblai et de déblai sont exécutés conformément aux règles du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. La hauteur maximale du mur de soutènement est limitée à 1,00 m (un mètre).

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrain ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques, polluantes ou dangereuses.

❒ Modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 50 cm (cinquante centimètres). Les niveaux des aménagements finis sont fixés définitivement dans le cadre de l'autorisation de construire.

❒ Murs et clôtures en bordure des limites séparatives

Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur maximale de 1,85 m (un mètre quatre-vingt cinq centimètres). Les limites entre le domaine public du côté de la « Rue de l'Attert » et le domaine privé ne peuvent pas être cloturées.

La hauteur maximale des murets formant soubassement est limitée à 50 cm (cinquante centimètres). Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser la hauteur maximale de 1,85 m (un mètre quatre-vingt cinq centimètres).

Sur la limite avec le domaine public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir. Sur la limite entre domaines privés, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes de la construction concernée et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

ART 7. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

7.1. REGLE GENERALE

L'aménagement des espaces publics préconsie l'emploi de matériaux de teintes claires et dans la mesure du possible perméables. Le détail de ces aménagements est à fixer dans le projet d'exécution et les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Les plantations dans l'espace public sont d'espèces indigènes et adaptées au site (voir liste en annexe).

7.2. VOIE ET TROTTOIR

La nouvelle voie desservante est de type « zone résidentielle » et réserve un espace dédié à l'aménagement d'emplacements de stationnement public. Le long de la « Rue de l'Attert (C.R. 114) », le trottoir existant est réaménagé.

La voie et le trottoir sont réalisés sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

7.3. ESPACE VERTS PUBLICS (EVP)

L'espace vert public est destiné à recevoir une aire de détente. Son aménagement sera précisé dans le dossier d'exécution.

7.4. GESTION DES EAUX DE PLUIES ET DES EAUX USEES

Pour le présent PAP, un réseau de canalisation de type séparatif est à prévoir au niveau de la nouvelle voie desservante avant d'être raccordé à la canalisation « mixte » existante dans la « Rue de l'Attert – C.R. 114 ».

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP. Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que la dimension des ouvrages sont à préciser dans la demande d'autorisation AGE et lors du dossier d'exécution.

Chaque lot doit obligatoirement aménager une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimal de 2.500l (deux-mille cinq-cent litres). Après l'exécution des travaux, une réception est à faire pour chaque citerne.

ART 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANATIONS

Tout espace vert public (EVP) et espace vert privé (EVp) est destiné à recevoir des planations. Toutes les plantations des espaces verts du présent projet sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes et plantations mortes sont à remplacer.

Les espaces verts projetés doivent intégrer des plantations qui sont à choisir parmi la liste, ci-après, des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public (plantations d'essences autochtones).

Liste des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public

Nom latin	**Nom français**
Acer campestre Evelyn	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Alnus glutinosa imperialis	Aulne glutineux lacinié
Alnus incana aurea	Aulne doré
Alnus incana tenuifolia	Aulne blanc
Amelanchier lamarckii	Amélanchier de Lamarck
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Carpinus betulus	Charme commun
Carpinus betulus fastigiata	Charme commun fastigié
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier commun
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Fagus sylvatica	Hêtre commun
Frangula alnus	Bourdaine
Ligustrum vulgare	Troène commun
Prunus spinosa	Prunellier
Salix alba	Saule blanc
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule fragile
Salix purpurea	Osier pourpre
Salix viminalis	Saule des vanniers
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier

Liste de plantations favorables aux papillons

Nom latin	**Nom français**
Achillea millefolium	Achillée millefeuille
Anthyllis carpatica	Anthyllide commune
Bellis perennis	Pâquerette
Campanula glomerata	Campanule agglomérée
Campanula patula	Campanule étalée
Campanula rotundifolia	Campanule à feuilles rondes
Centaurea jacea	Centaurée jacée
Centaurea montana	Centaurée des montagnes
Centaurea scabiosa	Centaurée scabieuse
Leucanthemum vulgare	Marguerite commune
Crepis biennis	Crépis bisannuel
Daucus carota	Carotte sauvage
Galium mollugo	Caille-lait blanc
Helianthemum nummularium	Hélianthème commun
Lotus corniculatus	Lotier corniculé
Onobrychis viciifolia	Sainfoin cultivé
Pimpinella major	Grand boucage
Rhinanthus alectorolophus	Rhinante crête de coq
Salvia pratensis	Sauge commune

Le mélange de graines pour les pelouses et prairies doit comprendre au moins 30 à 40% d'espèces favorables à l'implantation des papillons. Ces espèces favorables peuvent être choisies dans la liste présentée ci-après. Cette liste est non-exhaustive.

❒ Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des fonds privés

Des arbres fruitiers peuvent être plantés et sont à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des arbres fruitiers

Nom latin	**Nom français**
Malus domestica	Pommier
Prunus avium	Merisier
Prunus cerasum	Cerisier
Prunus domestica	Prunier
Pyrus communis	Poirier

ART 9. DISPOSITIONS EXECUTOIRES

9.1. LES CONSTRUCTIONS A DEMOLIR

L'ensemble des constructions existantes sur le site sont à démolir dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

9.2. DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

9.3. RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en oeuvre et de l'exécution du présent PAP.

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.

TERMINOLOGIE

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

Annexe II : Terminologie

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 II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

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

b. *affectation des locaux* :
   Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
   Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
   Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors 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.

ANNEXES

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

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

❒ **Annexes concernant la situation de droit – Commune Helperknapp**

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) de l'ancienne Commune de Boevange/Attert et sa légende ;
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG de l'ancienne Commune de Boevange/Attert ;
- Copie du schéma directeur « BO-Rue de l'Attert » ;
- Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune Helperknapp.

❒ **Certificat OAI**

❒ **Concept d'assainissement – Demande accord de principe**

❒ **Concept voirie – Demande permission de voirie**

❒ **Plan du levé topographique**

❒ **Version numérique de la partie graphique**