

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Partie Écrite

MAÎTRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
Inter-Möbel S.à r.l.		ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Stéphane Deby	Signature :	M. Hermann ESSLINGER	Signature :


OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue Joseph Felten – NQ-HW-03 » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	HESPERANGE
PARCELLES	N° : 1087/4795, 1085/4732 – sect. A de Hesperange – Commune de Hesperange
MAÎTRE D'OUVRAGE	Inter- Möbel S.à r.l 4 rue Joseph Felten L-1508 Howald
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu  RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	25 juillet 2023

Table de matières

Introduction	4
1. Aménagement du domaine privé	5
1.1. Mode d'utilisation du sol : fonctions autorisées	5
1.2. Niveaux	5
1.3. Hauteur des constructions	5
1.4. Toitures	6
1.5. Aspects esthétiques : couleurs et matériaux	6
1.6. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	6
1.7. Emplacements de stationnement pour vélos	7
1.8. Rampe d'accès au sous-sol	7
1.9. Servitude de passage	7
1.10. Zone d'accès au lot 03	7
1.11. Dépendances	7
1.12. Aménagements des espaces extérieurs privés	7
1.13. Surface privée pouvant être scellée	8
1.14. Remblais et déblais	8
1.15. Murs de soutènement	8
1.16. Clôtures	8
2. Aménagement du domaine public	9
2.1. Terrains à céder au domaine public communal	9
2.2. Surface publique pouvant être scellée	9
2.3. Plantations	9
3. Dispositions spéciales	9
3.1. Logements abordables	9
3.2. Travaux de l'actuelle station-service	9
4. Terminologie	10
4.1. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	10
4.2. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol	14
5. Annexe	16

Introduction

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Rue Joseph Felten – NQ-HW-03 » à Howald exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Hesperange.

Le PAP prévoit la réalisation de cinq immeubles collectifs de type mixte (habitat-commerces/ bureaux), avec un maximum de 35 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 1950-5 – PAP-01.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé par la présente partie écrite et la partie écrite, il convient de faire application des règles prévues par le plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses. Ces règles sont reprises en annexe qui fait partie intégrante de la présente partie écrite.

1. Aménagement du domaine privé

1.1. Mode d'utilisation du sol : fonctions autorisées

Pour la construction 01 du lot 01 ainsi que la construction des lots 03 et 04, outre la fonction d'habitat, sont admises uniquement sur le niveau I :

- des activités de commerce,
- des activités artisanales et de loisirs,
- des restaurants et débits de boisson,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités culturelles,
- des prestations de services qui sont le complément naturel de l'habitat.

La part de ces fonctions doit être de minimum 300 m² et maximum 700 m² de surface construite brute pour le lot 01 et de minimum 100 m² et de maximum 200 m² de surface construite brute pour la construction des lots 03 et 04.

Le lot 02 est réservé exclusivement à l'habitat, dont les logements abordables.

Les lots 05 et 06 sont destinés aux jardins privatifs.

1.2. Niveaux

La hauteur finie du rez-de-chaussée des bâtiments peuvent être surélevée de 1,00 m maximum par rapport à la voirie desservante.

L'étage en retrait des bâtiments 02 du lot 01, du lot 02 et des lots 03 et 04, doit être en retrait de 1,50 mètre minimum sur au moins une façade.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture tant que les hauteurs à l'acrotère restent conformes par rapport aux indications de la partie graphique.

1.3. Hauteur des constructions

Pour la construction 01 du lot 01 ainsi que pour la construction des lots 03 et 04, la hauteur à l'acrotère est mesurée par rapport à la route de Thionville.

Pour la construction 02 du lot 01 et les constructions du lot 02, la hauteur à l'acrotère est mesurée par rapport à la voirie de desserte projetée par le PAP.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes, des panneaux solaires et des unités extérieures des pompes à chaleur, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère du niveau de l'étage en retrait de 1,50 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

1.4. Toitures

Les toitures des derniers niveaux sont à réaliser en toiture plate non exploitable. Les toitures doivent être végétalisées sur minimum 50 % de leur surface avec une couverture végétale.

Toutefois, l'aménagement d'une toiture plate exploitable sur le dernier niveau plein du volume disposant de trois niveaux de la construction 01 du lot 01 est autorisée.

Les équipements et installations techniques sont autorisés sur toutes les toitures des constructions du PAP.

1.5. Aspects esthétiques : couleurs et matériaux

Pour la composition des façades, la combinaison du blanc et d'un gris disposant de plus 20 % de teneur en noir est proscrite.

Les couleurs vives, les matériaux réfléchissants et miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits en façade.

Les matériaux primaires autorisés pour les façades sont les suivants :

- crépis lisse,
- béton vu (non peint),
- pierre naturelle,
- brique.

Un matériau secondaire peut être utilisé pour les façades afin de mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les dépendances, les loggias, les saillies ou les seuils. Ce matériau secondaire ne doit pas constituer plus de 40% de l'intégralité de la façade.

Les matériaux secondaires autorisés, outre les matériaux primaires ci-avant, sont :

- revêtement en fibrociment (de type *TRESPA®*),
- revêtement métallique.

Trois couleurs au maximum peuvent être utilisées pour les façades.

Les parties dégagées pour les constructions souterraines (socles) doivent être traitées avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques (superstructures) est obligatoire. Les matériaux et couleurs employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades.

1.6. Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

L'ensemble des emplacements de stationnement privés des lots 01 et 02 doit être aménagé en sous-sol, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines définies dans la partie graphique du PAP.

Les emplacements de stationnement privés de la construction des lots 03 et 04 sont à aménager en surface, à l'intérieur des lots.

Il est à fournir au minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation pour les lots 01, 03 et 04.

Il est à fournir au minimum 1,1 emplacements de stationnement par unité d'habitation pour le lot 02.

Pour les autres fonctions que l'habitation, sont à fournir :

- 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de la surface construite brute pour les commerces, restaurants et débit de boissons, les activités artisanales, les bureaux, les services administratifs et professionnels et les activités culturelles ;
- 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants pour crèches et équipements de garde.

1.7. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements pour vélos est défini par l'article « Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos » de la partie écrite du PAG en vigueur.

1.8. Rampe d'accès au sous-sol

Les rampes d'accès au sous-sol sont à recouvrir dès que possible d'un point de vue technique et/ou praticabilité d'une construction légère de type pergolas (en bois, structure acier, etc.) et/ou d'une toiture verte.

1.9. Servitude de passage

Une servitude de passage partagée est positionnée sur les lots 01 et 02, respectivement sur la rampe d'accès au sous-sol. Elle garantit l'entrée et la sortie des véhicules des lots vers/depuis le parking privé.

1.10. Zone d'accès au lot 03

Une zone d'accès est indiquée sur l'espace vert public, le long du lot 03, pour garantir la création d'un accès aux lots 03 et 04. La largeur de cet accès ne doit pas excéder 6,00 mètres.

1.11. Dépendances

Les dépendances (sortie piétonne du sous-sol, abris de jardin, abris vélo, etc.) destinées aux copropriétés sont à implanter sur le socle de leur sous-sol respectif.

Ces dépendances sont autorisées sur chacun des lots, dans l'espace libre postérieur en respectant les conditions suivantes :

- un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété est à respecter ;
- sa superficie n'excède pas 10 m² ;
- la construction doit être réalisé en toiture plate dont la hauteur maximale à l'acrotère n'excède pas 3,00 m. Cette hauteur est à mesurer entre le niveau du terrain projeté et l'acrotère.
- les abris de jardin doivent être réalisés en construction légère.

1.12. Aménagements des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces végétales non invasives et adaptées aux lieux.

1.13. Surface privée pouvant être scellée

La surface privée pouvant être scellée est autorisée dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Sont autorisées comme surfaces privées pouvant être scellées :

- les chemins d'accès aux constructions, les accès carrossables,
- les terrasses,
- les dépendances.

1.14. Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé.

A l'intérieur des lots du projet, le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné sur la partie graphique. Est admise une tolérance d'**un mètre** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

1.15. Murs de soutènement

La hauteur maximale des murs de soutènement entre deux propriétés du PAP ou en limite séparative du PAP est de **1,00 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé présentant le niveau le plus élevé.

L'implantation des murs de soutènement doivent respecter les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange.

1.16. Clôtures

Les types de délimitation admis sur les limites bordant l'espace-rue sont les murets et les haies. Les types de délimitation admis sur les autres limites sont les haies, les murets et les clôtures ajourées doublées de haies.

Le long des limites séparatives situées à l'intérieur du projet, si la clôture est constituée de haies, le pied du plant doit accuser un recul minimum de 0,50 mètre vers l'intérieur de la parcelle.

La hauteur maximale des clôtures établies sur les limites séparatives est fixée comme suit :

- hauteur limitée à **0,90 m** pour les clôtures ajourées.
- hauteur limitée à **0,50 m** pour les murets, surmontée d'une clôture ajourée à concurrence d'une hauteur totale de maximum 1,50 mètres.
- hauteur limitée à **2,00 m** pour les haies,

La hauteur est toujours mesurée à partir du terrain aménagé présentant le niveau le plus élevé.

Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences non invasives et adaptées aux lieux. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

2. Aménagement du domaine public

2.1. Terrains à céder au domaine public communal

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Bertrange s'élèvent à environ 15 a 73 ca, soit 28,21% de la surface totale du PAP. Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 5.575,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public communal : environ 1.573,00 m² (28,21%) ;
- domaine privé : environ 4.002,00 m² (71,79%).

Les surfaces définitives seront établies après mesurage.

2.2. Surface publique pouvant être scellée

La surface publique pouvant être scellée est destinée à la réalisation d'un accès carrossable au lot 03, d'une largeur maximum de 6,00 mètres.

2.3. Plantations

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi des essences non invasives adaptées au changement climatique.

3. Dispositions spéciales

3.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 15% de la surface constructible brute consacrée au logement du présent PAP est à dédier au logement abordable.

Les logements abordables représentent une surface constructible brute d'environ 598 m², qui sont à répartir sur le lot 02.

3.2. Travaux de l'actuelle station-service

Des travaux de rénovation peuvent avoir lieu, sans application des règles de la présente partie écrite, pour la station-service actuellement en activité.

Après la cessation d'activités de la station-service, les règles de la présente partie écrite s'appliqueront intégralement.

4. Terminologie

4.1. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé 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.

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

On entend par 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.

4.2. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

5. Annexe

Art. 1 Clôtures et murs de soutènement en bordure du domaine public ou à moins de 2,00m de l'alignement de voirie

Les clôtures situées en bordure ou à moins de 2,00m de la limite du domaine public, ne doivent pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les murs de soutènement, une hauteur finie de max. 0,50m ;
- pour les clôtures végétales, une hauteur finie de max. 1,50m ;
- pour l'ensemble, une hauteur finie de max. 1,50m.

Sans préjudice de ce qui précède, à partir d'un remblai d'une hauteur de min. 2,00m le long de l'alignement de voirie, la hauteur des murs de soutènement le long de l'alignement de voirie, est limitée à max. 1,00m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

Le 2e mur de soutènement parallèle au 1er doit être distant de min. 1,00m de ce dernier.

Sans préjudice de la permission de voirie, la hauteur des clôtures et des murs de soutènement est mesurée par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante ou du trottoir, s'il en existe un, au milieu de la clôture ou du mur de soutènement ou de chaque segment constituant ce et cette dernière. Cette hauteur doit être constante, même dans le cas où la voie desservante est en pente, c'est-à-dire que la clôture ou le mur de soutènement doit être oblique ou constitué de plusieurs éléments disposés en gradins.

Dans le cas de clôtures constituées de plusieurs éléments disposés en gradins, la hauteur de la clôture au point le plus élevé ne doit pas excéder max. 1,80m et du mur de soutènement max. 0,80m.

Les clôtures végétales doivent respecter un recul de min. 0,50 m par rapport à l'alignement de voirie. La hauteur et la longueur des murs de soutènement en bordure du domaine public, doivent être planifiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public.

En dehors des accès, les parcelles construites ou non construites, doivent être clôturées du côté du domaine public au moyen d'un dispositif infranchissable aux véhicules motorisés, en particulier quand des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés se trouvent sur la parcelle en question le long de l'alignement de voirie.

Art. 2 Enseignes et supports publicitaires

Les enseignes et les supports publicitaires ne sont autorisées que sur les terrains bâtis affectés au commerce, à la restauration, à l'industrie, à l'artisanat ainsi qu'aux services, aux professions libérales et aux administrations.

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles qu'elles sont définies au Plan d'aménagement général (dénommé ci-après le « PAG »), les enseignes et les supports publicitaires sont autorisés, s'ils :

- se trouvent sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent ou s'ils y sont adossés ;
- se trouvent à min. 2,00m en retrait par rapport à la bordure de la voie carrossable, sauf si la distance entre la construction et la voie carrossable ne le permet pas ;
- ne dépassent pas la hauteur à la corniche ou à l'acrotère autorisée ;

- ne présentent aucune face supérieure à 3,00m²

Les enseignes et les supports publicitaires empiétant entièrement ou partiellement dans le domaine public, doivent se trouver à une hauteur de min. 3,50m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

En cas d'empiètement au-dessus de la voie carrossable ou se situant à moins de 1,00m de la limite de la voie carrossable, ils doivent se trouver à une hauteur de min. 4,50m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante. Leur saillie est limitée à max. 1,20m.

Les enseignes et les supports publicitaires temporaires doivent être enlevés dès la fin de l'activité à laquelle ils se rapportent, sauf s'ils présentent un intérêt culturel, historique ou esthétique.

Les enseignes et les supports publicitaires ne doivent pas :

- nuire à l'habitabilité des lieux, notamment par le bruit qu'ils génèrent ;
- nuire à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie ;
- nuire à la visibilité ou à l'efficacité de la signalisation routière réglementaire et des plaques de nom de rues ;
- masquer totalement ou partiellement une ouverture en façade ;
- être apposés ou projetés sur une ouverture de façade, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée destinées aux activités commerciales et aux services, qui peuvent être recouvertes jusqu'à concurrence de 50 % de leur surface ;
- briser une perspective visuelle du domaine public sur une construction ou élément protégés ou sur un arbre remarquable.

Les enseignes et les supports publicitaires ainsi que leurs abords doivent :

- être régulièrement entretenus ;
- être installés et fixés de façon à ce qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

Tout enseigne et support publicitaire équipé d'un dispositif d'éclairage doit respecter une distance de min. 6,00m de toute ouverture d'un logement, sauf si le dispositif d'éclairage est conçu et installé de manière à ne pas projeter des faisceaux lumineux directs sur les fenêtres d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes. Dans ce cas, la distance minimale est de 1,00m.

Dans les zones d'habitation, telles qu'elles sont définies au PAG, les enseignes et supports publicitaires lumineux, y compris les écrans publicitaires, doivent être munis d'un interrupteur temporisé, éteignant le dispositif lumineux au plus tard à 0h00 et jusqu'à 6h00 du matin. Leur luminance ne peut dépasser 2.500cd/m² pendant la journée et 500cd/m² pendant la nuit, c'est-à-dire pendant la durée comprise entre le coucher et le lever du soleil. Dans les zones destinées à être urbanisées, dédiées prioritairement à l'habitation, leur luminance ne peut dépasser 300cd/m² pendant la nuit.

Art. 3 Saillies fixes

Les saillies fixes et autres éléments architecturaux semblables, empiétant sur une voie carrossable ou se situant à moins de 1,00m d'une telle voie, doivent se trouver à min. 4,50m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.

Tout élément architectural surplombant de plus de 0,20m le domaine public, doit être relié au système d'évacuation des eaux de surface.

Art. 4 Soutènement, remblai, déblai

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de manière à éviter tout tassement ou glissement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Lors des travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage, les constructions et terrains adjacents doivent, si nécessaire, être protégés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates, à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Aucuns remblai, déblai et modification du niveau du terrain naturel, ne doivent conduire à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir dépassant 1,00m. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le Bourgmestre peut exceptionnellement dispenser des obligations du présent alinéa.

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage, ne doivent, en aucun cas, remettre en cause la viabilisation des terrains voisins.

Les talus supérieurs à 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Les remblais, déblais et murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs, doivent respecter :

- un recul de min. 0,50m aux limites séparatives ;
- une distance entre eux de min. 2,00m et
- une inclinaison de max. 45° en cas d'aménagement en talus.

Art. 5 Murs de soutènement et talus le long des limites parcellaires séparatives

La hauteur des murs de soutènement et des talus le long des limites parcellaires séparatives par rapport à la cote du terrain naturel est limitée à max. 1,00m au-dessus du terrain le plus bas. La pente des talus est limitée à max. 45°. Ils doivent respecter un recul de min. 0,50 m aux limites séparatives.

Les murs de soutènement pour rampes de garage, doivent respecter un recul de 0,50m aux limites parcellaires séparatives, mesurés à partir de l'arrête du mur située du côté de la rampe elle-même.

Les murs de soutènement aménagés le long des limites parcellaires séparatives ne doivent pas dépasser de plus de 1,00m la cote du terrain naturel le plus bas. Ils peuvent être surmontés de clôtures opaques jusqu'à concurrence de max. 0,50m ou ajourées jusqu'à concurrence de max. 1,50 m, mesurés à partir de la cote du terrain le plus élevé.

Art. 6 Emplacements de stationnement

En fonction de la configuration de l'emplacement, ses dimensions doivent être les suivantes :

- emplacement standard :
 - largeur min. 2,50m (la largeur libre d'accès min. à 2,40m) ;
 - longueur min. 5,00m ;
- emplacement libre d'un seul côté :
 - largeur min. 2,80m (la largeur libre d'accès min. 2,70m) ;
 - longueur min. 5,00m ;

- emplacement entre 2 murs :

- largeur libre min. 3,00 m ;
- longueur min. 5,00 m ;

- emplacement longitudinal :

- largeur min. 2,00 m ;
- longueur min. 6,00 m (la longueur libre d'accès min. 5,80 m).

L'allée de desserte des emplacements de stationnement ne doit pas être inférieure à 6,00m, sauf dans le cas d'emplacements en épis et à sens unique.