

PAP « Rue de la Pétrusse »

COMMUNE DE BERTRANGE

Section B de Beaufort

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Hermann ESSLINGER urbaniste	Signature

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Rue de la Pétrusse » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	BERTRANGE
PARCELLES	N°: 352/1810 Lieu-dit : Rue Hetzelt – sect. B de Beaufort– Commune de Bertrange
MAÎTRE D'OUVRAGE	M. Xavier Baldauff 17, Allée du Carmel L-1354 Luxembourg
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  a+a architecture + aménagement s.a. RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	03 novembre 2025

Table de matières

1. Généralités	5
1.1. Préalable	5
1.2. Portée juridique	5
1.3. Classement selon PAG	5
1.4. Surface PAP	5
2. Aménagement du domaine privé	6
2.1. Définition des lots	6
2.2. Mode d'utilisation du sol	6
2.3. Type, disposition et implantation des constructions	6
2.3.1. Niveau des constructions, modelage du terrain et évacuation des eaux de crues	6
2.3.2. Limites de surfaces constructibles pour dépendances	6
2.4. Nombre de niveaux et hauteur des constructions	7
2.4.1. Nombre de niveaux	7
2.4.2. Hauteur	7
2.5. Type de toitures	7
2.6. Emplacements de stationnement	7
2.7. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	7
2.7.1. Matériaux et couleurs de façades	7
2.7.2. Ouvertures	8
2.7.3. Superstructures et installations intégrées à la toiture	8
2.8. Aménagements des espaces extérieurs	8
2.8.1. Zone de transition entre domaine public et privé	8
2.8.2. Espaces verts privés	8
2.8.3. Clôtures et brises-vue	9
2.8.4. Plantations	9
2.9. Servitudes	9
2.9.1. Servitude « urbanisation – cours d'eau »	9
2.9.2. Servitude de passage	9
3. Aménagement du domaine public	10
3.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal	10
3.2. Espaces verts publics	10
3.3. Plantations	10
3.4. Gestion des eaux	10
3.5. Convention	10
4. Logements abordables	11

5. Terminologie _____ **12**

5.1. Annexe II du RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE _____ 12

5.2. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – Terminologie du degré d'utilisation du sol _____ 16

6. Annexes _____ **18**

6.1. Annexe I : Liste des arbres et arbustes _____ 18

1. Généralités

1.1. Préalable

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Rue de la Pétrusse » et fait référence au plan réglementaire **n°1770-PAP-01** du 3 novembre 2025, appelé par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

1.2. Portée juridique

Le présent PAP (parties écrite et graphique) est établi en application de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG modifié de la Commune de Bertrange, voté par le conseil communal le 10.01.2019 et approuvé par le ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions le 23.05.2019 et par le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions le 19.07.2019.

Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, les dispositions du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Bertrange sont d'application.

1.3. Classement selon PAG

Le PAP « Rue de la Pétrusse » est classé en **zone d'habitation HAB-1** superposée d'une **zone soumise à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »**.

Le degré d'utilisation du sol est fixé comme suit :

- COS : 0,35 maximum.
- CSS : 0,65 maximum.
- CUS : 0,65 maximum.
- DL : 25 log./ha maximum.

1.4. Surface PAP

Le PAP couvre une superficie totale de 27,02 ares, sur une partie de la parcelle n° 352/1810, section B de Beaufort, appartenant à un seul propriétaire.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Définition des lots

Le PAP « Rue de la Pétrusse » est divisé en **6 lots privés**. Il s'agit des lots **01, 02, 03, 04, 05 et 06**.

La surface totale des lots privés est de 19,58 ares.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.

2.2. Mode d'utilisation du sol

Le **lot 01** est destiné à **3 logements de type plurifamilial**.

Les **lots 02, 03 et 04** sont destinés aux **logements de type unifamilial**.

Sur ces lots, l'aménagement de bureaux, destinés à l'exercice d'une profession libérale, à l'intérieur d'une habitation est autorisé uniquement au cas où la résidence effective et permanente du propriétaire ou d'un salarié de l'entreprise dans le même immeuble est garantie.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est au **minimum de 90% par lot**.

Le **lot 05**, inconstructible, permet un accès vers la zone agricole, hors PAP.

Le **lot 06**, géré en copropriété, est destiné à la réalisation d'un point de collecte pour les déchets de la résidence du lot 01.

2.3. Type, disposition et implantation des constructions

2.3.1. Niveau des constructions, modelage du terrain et évacuation des eaux de crues

Le terrain naturel ne doit pas être altéré. Tout modelage est interdit.

Les constructions principales doivent obligatoirement être construites sur **pilotis**.

Le **niveau sous dalle**, toute isolation et revêtement compris, doit obligatoirement être au-dessus du niveau altimétrique **+ 286,70 m**.

Toute installation de bardage ainsi que toute construction susceptible d'entraver l'écoulement des eaux, telles que des clôtures, murets ou parois, sont interdites.

Le sol en dessous des constructions principales est à maintenir dans un état naturel et perméable.

Tout dépôt ou stockage d'objets encombrants sont interdits.

Les carports sont entièrement ouverts.

L'abri pour poubelles du lot 06 est à aménager sous forme de construction légère mettant les containers pour ordures à l'abri des regards, mais garantissant l'évacuation des eaux en cas de crue.

2.3.2. Limites de surfaces constructibles pour dépendances

Les surfaces constructibles pour dépendances des lots 01 à 04 sont destinées exclusivement aux carports. La construction d'un carport n'est pas obligatoire.

2.4. Nombre de niveaux et hauteur des constructions

2.4.1. Nombre de niveaux

Les constructions principales disposent de deux niveaux pleins et d'un étage en retrait aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein, avec un recul minimum de 0,50 mètre sur les façades avant et arrières.

2.4.2. Hauteur

Pour les constructions jumelées, la hauteur est mesurée à la limite commune et est identique des deux côtés.

La hauteur maximale pour les dépendance de type carport est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale pour la dépendance de type abri pour poubelles du lot 06 est limitée à 2,50 mètres.

2.5. Type de toitures

Pour l'ensemble des constructions, les toitures sont à réaliser sous forme de **toiture plate verte extensive** avec une pente maximale de 5° masquée par l'acrotère.

2.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile sur le domaine privé est déterminé en conformité avec le PAG en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire.

Les emplacements de stationnement doivent être réalisés avec un revêtement présentant un coefficient de perméabilité d'au moins 50% (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires, etc.).

2.7. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits en façade.

2.7.1. Matériaux et couleurs de façades

Les façades des niveaux pleins peuvent être réalisées en crépis dont les couleurs sont définies ci-après :

–	RAL 1000	–	RAL 1001	–	RAL 1002
–	RAL 1013	–	RAL 1014	–	RAL 1015
–	RAL 1019	–	RAL 1020	–	RAL 1035
–	RAL 7000	–	RAL 7001	–	RAL 7004
–	RAL 7023	–	RAL 7030	–	RAL 7032
–	RAL 7033	–	RAL 7034	–	RAL 7035
–	RAL 7036	–	RAL 7037	–	RAL 7038
–	RAL 7040	–	RAL 7042	–	RAL 7044

–	RAL 7045	–	RAL 7046	–	RAL 7047
–	RAL 7048	–	RAL 9001	–	RAL 9002
–	RAL 9003	–	RAL 9010	–	RAL 9016
–	RAL 9018	–	RAL 9022	–	RAL 9023

Une seule couleur doit être utilisée pour les façades en crépis.

L'étage en retrait doit être revêtu en bardage bois, cependant les façades végétalisées sont autorisées pour les étages pleins et en retrait.

2.7.2. Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent être plus hautes que larges.

2.7.3. Superstructures et installations intégrées à la toiture

A l'exception des souches de cheminées et des conduits de ventilations, toutes les superstructures, telles que les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement en eau ou les pompes à chaleur doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de l'acrotère effectif.

Ces superstructures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale hors tout de 1,50 mètre maximum.

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.

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les toitures.

2.8. Aménagements des espaces extérieurs

2.8.1. Zone de transition entre domaine public et privé

Le recul antérieur des constructions doit être aménagé de manière à garantir une transition fluide avec le domaine public. Les clôtures ainsi que les murets sont interdits.

Les accès carrossables et piétons doivent être aménagés avec un revêtement perméable, dont le coefficient de perméabilité doit être d'au moins 50%, et de teinte similaire à celui du domaine public. Les escaliers pour accéder aux portes d'entrées sont autorisés.

La délimitation entre le domaine privé et public peut être matérialisé par une bande de pavés d'une teinte légèrement plus foncée ou ponctuellement par une haie ou une surface engazonnée.

Les zones destinées au stockage des poubelles sur les lots 02, 03 et 04 des maisons unifamiliales doivent disposer de clôtures végétales.

La zone de transition est identifiée dans la partie graphique par la hachure « Transition Public-Privé ».

2.8.2. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Les terrasses doivent être aménagées sur pilotis, au même niveau que les constructions.

Les chemins d'accès ainsi que les escaliers sont autorisés dans le recul postérieur des lots, en dehors des limites pour constructions et terrasses. Les chemins doivent être réalisés avec un revêtement présentant un coefficient de perméabilité d'au moins 50% (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires, etc.).

2.8.3. Clôtures et brises-vue

Les clôtures opaques ainsi que les murs ou murets sont interdits sur toutes les limites séparatives.

Les clôtures grillagées, ne posant pas obstacles à l'écoulement des eaux de crues, et les clôtures végétales sont autorisées uniquement sur les limites séparatives latérales et postérieures, en dehors de la zone de transition public-privé. La hauteur maximale d'une telle clôture n'excède pas **2,00 m**.

Les clôtures végétales sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

Des brises vues sont autorisées sur les terrasses et toitures terrasses pour autant que leur hauteur n'excède pas **2,00 m**, et leur longueur n'excède pas **4,00 m**.

2.8.4. Plantations

Sur chaque lot, au moins un arbre de haute ou moyenne tige est à planter.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée à la présente partie écrite (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes). La plantation de résineux est interdite.

2.9. Servitudes

2.9.1. Servitude « urbanisation – cours d'eau »

L'emprise de la servitude au sud du lotissement est à mentionner dans le projet d'exécution, dans les actes de vente des lots respectifs et dans les autorisations de bâtir.

Toute construction y est interdite.

2.9.2. Servitude de passage

Une servitude de passage est positionnée sur les lots 05 et 06 garantissant l'accès aux terrains enclavés, situés en zone agricole à l'arrière. L'emprise de la servitude est à mentionner dans le projet d'exécution, dans les actes de vente des lots respectifs et dans les autorisations de bâtir.

Toute construction y est interdite.

3. Aménagement du domaine public

Un concept paysager pour l'aménagement du domaine public, notamment la placette et les espaces verts, est à élaborer et à transposer au niveau du/des projet(s) d'exécution. Le concept paysager doit garantir une transition fluide entre le domaine public et le domaine privé.

Les surfaces consolidées doivent être aménagées avec un revêtement perméable, dont le coefficient de perméabilité doit être d'au moins 50%.

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

3.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public communal. Ces terrains présentent une surface de **7,50 ares, soit 27,73%** de la surface totale du PAP.

3.2. Espaces verts publics

Les espaces verts publics, identifiés dans la partie graphique, sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Y sont en outre admis les aménagements suivants : infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement).

3.3. Plantations

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations sur le domaine public ainsi que leur position doivent tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sont à déterminer dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager.

Les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée à la présente partie écrite (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes). La plantation de résineux est interdite.

3.4. Gestion des eaux

Les tracés représentant l'évacuation des eaux pluviales, sont fixés en partie graphique. Leurs positions peuvent cependant être adaptées dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

Les canalisations des eaux usées sont données à titre indicatif dans la partie graphique. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux usées sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

3.5. Convention

Une convention entre la Commune de Bertrange et le maître d'ouvrage doit être établie afin de convenir des modalités de financement et d'exécution des travaux de viabilisation à réaliser dans et en dehors du PAP « Rue de la Pétrusse ».

4. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP, qui prévoit moins de 10 logements, n'est pas frappé par l'obligation de réaliser des logements abordables.

5. Terminologie

5.1. Annexe II du RGD du 8 mars 2017 contenu PAP NQ et QE

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 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.

5.2. Annexe II RGD du 8 mars 2017 contenu PAG – 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.

6. Annexes

6.1. Annexe I : Liste des arbres et arbustes

La plantation sur les terrains privés est encadrée par les listes d'espèces d'arbres indigènes et locales suivantes :

- Arbres de première grandeur (Arbres grands : 20 – 40 m)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Ulmus glabra</i>
- Arbres de deuxième grandeur (Arbres moyens : 12/15 – 20 m)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Salix fragilis</i>
<i>Prunus avium</i>	
- Arbres de troisième grandeur (Arbres petits : 7 – 12/15 m)

<i>Malus sylvestris</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	
- Arbustes

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Ribes nigrum</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
<i>Colutea arborescens</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Rubus idaeus</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Euyonymus europaeus</i>	<i>Sambucus racemosa/nigra</i>
<i>Hippophae rhamnoides</i>	<i>Syringia vulgaris</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum opulus</i>
- Arbres fruitiers à hautes tiges

Pommiers

Variété : p. ex. ,Adams Parmäne‘, ,Graue Herbstrenette‘, ,Rheinischer Winterrambour‘, ,Rote Sternrenette‘

Poiriers

Variété : p. ex. ,Jules Guyot‘, ,Katalenbirne‘, ,Gellerts Butterbirne‘, ,Gute Graue‘

Cerisier

Variété : p. ex. 'Büttners Rote Knorpelkirsche', 'Frühe Rote Meckenheimer'

Pruniers

Variété: p. ex. 'Opal', 'Sainte Catherine', 'Wangenheims Frühzwetschge'

- Plantes grimpantes

Clematis vitalba

Lonicera periclymenum

Hedera helix

Lonicera xylosteum

Lonicera caprifolium

Parthenocissus quinquefolia