



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier

Nouveau Quartier

« Sainte Elisabeth » à Esch-sur-Alzette

Partie écrite réglementaire

Octobre 2024

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Généralités	4
Art. A.1. Bases juridiques	4
Art. A.2. Délimitations et contenance des lots ou parcelles	4
Art. A.3. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	5
Art. A.4. Topographie	5
Art. A.5. Affectations	5
Art. A.6. Cession au domaine public	5
B. Constructions	6
Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé	6
B.1.1. Implantation des constructions	6
B.1.2. Niveaux	6
B.1.3. Hauteur des constructions	6
B.1.4. Toitures	6
B.1.5. Pompes à chaleur	7
B.1.6. Conception des immeubles	7
Art. B.2. Dépendance	9
B.2.1. Implantation	9
B.2.2. Niveaux	9
B.2.3. Hauteur des constructions	9
B.2.4. Toitures	9
C. Aménagement des espaces privés	10
Art. C.1. Espaces privés	10
C.1.1. Surfaces scellées	10
C.1.2. Plantations	10
C.1.3. Aires de jeux	10
C.1.4. Clôtures en bordure du domaine public	10
C.1.5. Dispositif de rétention d'eau de pluie	11
Art. C.2. Emplacements de stationnement pour voitures	11
Art. C.3. Emplacements de stationnement pour vélos	11
Art. C.4. Définitions	12

Préambule

Objet :	Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Sainte Elisabeth »
	Partie écrite réglementaire
Commune :	Esch-sur-Alzette
Parcelles :	2655/12596(partie de), 2655/12597, 2655/12598, 2655/12599, 2655/12600, 2655/12601, 2655/12734 (partie de).
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval Luxembourg
Maître d'ouvrage :	Elisabeth - Anne ASBL 22, bd Joseph II L-1840 Ville-Haute Luxembourg LUXEMBOURG
Propriétaires :	Congrégation des Sœurs Hospitalières de Sainte Elisabeth
Date :	Octobre 2024



A. Généralités

Art. A.1. Bases juridiques

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Sainte Elisabeth » élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- 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 » ;
- au Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;

Le plan d'aménagement particulier « Sainte Elisabeth » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique (partie graphique Saint Elisabeth, Coupes PAP).

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas de contradiction entre les parties graphique et écrite, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Art. A.2. Délimitations et contenance des lots ou parcelles

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

2655/12596 (partie de), 2655/12597, 2655/12598, 2655/12599, 2655/12600, 2655/12601, 2655/12734 (partie de).

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section A d'Esch-Nord.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 32a44ca est renseigné par le mesurage N°18-568X59 en date du 11.07.2024, réalisé par Geolux G.O. 3.14

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.



Art. A.3. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

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

Art. A.4. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum.

Concernant le modelage topographique du terrain, les talus, les murs de soutènement et la combinaison des éléments précités sont admis avec une hauteur maximale de 1,50 m.

Art. A.5. Affectations

Dans le plan d'aménagement particulier sont admises les constructions suivantes d'utilité publique destinées à satisfaire des besoins collectifs :

- Lot 1 et 2 : Par lot, 1 construction destinée à accueillir des structures d'accueil et d'hébergement pour enfants et jeunes, œuvrant dans le domaine social.
- Lot 3 : 1 construction existante destinée à accueillir une structure d'accueil et d'hébergement pour enfants et jeunes œuvrant dans le domaine social.

Art. A.6. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier ne prévoit aucune cession de surface au domaine public communal.

B. Constructions

Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

B.1.1. Implantation des constructions

L'implantation des constructions principales et à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongée, indiquées dans la partie graphique du PAP.

L'implantation des sous-sols est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique du PAP.

B.1.2. Niveaux

Le nombre maximal de niveaux autorisé est précisé dans la partie graphique du PAP.

B.1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont précisées dans la partie graphique du PAP.

Pour le bloc b du lot 3, la hauteur à la corniche ou à l'acrotère est mesurée par rapport au niveau de référence défini sur la partie graphique.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante et la valeur du niveau de la voirie telle qu'exécutée, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

B.1.4. Toitures

Forme, pente et orientation des toitures

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 40°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour la construction existante du lot 3, la forme de toiture doit être conservée. Toutefois, une tolérance peut être acceptée pour réaliser le raccordement du bloc b dans le respect de la construction existante.

Pour le bloc b du lot 3, la forme de toiture est libre (tp, t1 ou t2).

Les versants des toitures sont à couvrir par des revêtements plats et de teinte noire ou grise. Les toitures plates ou à pente légèrement inclinée peuvent être végétalisées.

Ouvertures dans la toiture et superstructures

Les lucarnes et les fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées.

À l'extérieur du gabarit théorique, des superstructures, tels que des lucarnes, sont autorisées ; sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En façade avant, la somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser 40% de la largeur de la façade ; en façade arrière, cette somme ne peut pas dépasser 70% de la largeur de la façade.
- Dans une logique de transposition de volume, les superstructures peuvent dépasser les 70%, respectivement 40% de la surface de la façade, sous condition de ne pas augmenter la surface habitable nette.
- Une distance minimale de 1,00 m à partir de la limite latérale de propriété est à respecter, à moins que des considérations architecturales, la reconstruction d'une situation d'origine ou l'adaptation à une situation voisine ne justifient d'autres dispositions.
- La superstructure doit se trouver dans la partie inférieure de la toiture. Elle ne peut pas dépasser l'alignement de la façade.

Pour les toitures mansardées, les superstructures sont à limiter à un maximum de 65% de la surface et sont uniquement admis sur la pente inférieure de la toiture mansardée.

Une superstructure présentant un recul inférieur à 0,60 m par rapport à l'alignement de façade, doit être pourvue d'une corniche marquante à la gouttière ou d'une autre expression architecturale similaire. Une dérogation peut être accordée, si des considérations architecturales, la reconstruction d'une situation d'origine ou l'adaptation à une situation voisine la justifie.

Pour le bloc b du lot 03, la construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles s'intègrent dans le volume principal autorisable et qu'elles sont protégées à la vue par des façades de la même qualité architecturale et les mêmes matériaux que le reste des façades du bâtiment.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent s'inscrire dans le gabarit de la toiture.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

B.1.5. Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur placées à l'extérieur doivent être implantées uniquement dans les emplacements pour pompes à chaleur indiqués dans la partie graphique du PAP ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

B.1.6. Conception des immeubles

Le présent PAP se trouve dans un secteur protégé de type « environnement construit -C », tel que désigné sur la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG). En cas de divergence avec d'autres dispositions de la partie écrite du présent PAP, le présent article prime sur toute autre prescription.

En général, les constructions et les aménagements ne doivent pas entraver ni le site naturel, ni le site urbain. Ils sont à concevoir d'une façon harmonieuse aussi bien dans leurs parties que dans leur



ensemble et doivent par eux-mêmes et de concert avec leurs alentours contribuer au caractère architectural de l'ensemble. Le matériel et la couleur employés doivent s'accorder avec l'entourage.

Lors de modifications et de constructions nouvelles, le rythme originel des largeurs d'immeuble et des toitures est à conserver et la structure de l'immeuble ainsi obtenue est à exprimer du point de vue architectural.

Les constructions nouvelles et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans le site urbain existant par leurs dimensions, leurs proportionnalités, leurs conceptions, leurs positions, leurs matériaux, leurs aspects et leurs couleurs. La substance des bâtisses historiques est à conserver autant que possible. Des éléments de construction gênants du point de vue esthétique ou architectural qui remontent à des modifications antérieures doivent être supprimés lors de modifications et de rénovations ultérieures.

La structure des façades des différentes constructions doit respecter le caractère architectural de la rue qu'elles bordent. Il faut surtout adapter au contexte architectural dominant de la rue la relation entre surface murale et surface des fenêtres ainsi que l'expression architecturale des façades.

Au rez-de-chaussée les éléments portants sont bien à mettre en relief comme parties de la façade. Les fenêtres doivent présenter une dominance verticale et, au voisinage de bâtiments à protéger, un échelonnement correspondant proportionnel.

Les vitrines ne doivent pas occuper toute la largeur de la façade. Elles doivent présenter à côté du mur coupe-feu une bande de maçonnerie bien accentuée. La subdivision des vitrines doit s'intégrer dans la structure de la façade. L'appréciation de la conception en incombera à la commission des femmes et hommes de métier dans le cas où elle sera consultée par le bourgmestre. Celle-ci est habilitée à proposer au bourgmestre des modifications à imposer aux projets correspondants.

Une dérogation peut être accordée pour des propositions respectant les directives de la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite « Charte de Venise ».

Façades de la construction existante

Pour les façades de la construction existante, sont interdits :

- le revêtement des façades par de la pierre polie brillante ou du carrelage ;
- la mise en peinture des éléments de façades, ou en pierre naturelle ou en maçonnerie ;
- la suppression d'éléments d'origine à valeur architecturale et / ou historique comme les encadrements, soubassements, frises et corniches.
- Les portes et fenêtres peuvent être remplacées sous réserve de prévoir des subdivisions et détails esthétiques identiques

Lors de modifications des façades de la construction existante, un soin particulier est à consacrer à l'équilibre et à l'harmonie des proportions.

Lors du choix des teintes, l'harmonie et l'aspect général de la rue sont toujours prépondérants. Les encadrements, socles et corniches et tout autre élément architectural caractéristique en imitation de pierre naturelle doivent être de teinte S 1505-Y40R ou S 2005-Y30R ou équivalente selon le nuancier « Natural Colour System » (NCS) ou recouverts d'un enduit simili-pierre.

Lors du remplacement des fenêtres du bâtiment protégé, la forme des ouvertures dans la façade doit être reprise par les cadres. Les subdivisions et les décorations d'origines sont à conserver. L'installation de caissons de volets roulants et stores apparents est interdite.

Façades des lots 01 et 02

La façade avant de la construction principale doit être visuellement divisée en trois parties, afin de définir un rythme de façades verticales.

Le retrait dans la façade, précisé dans la partie graphique, est à titre indicatif et peut être modifié selon le projet d'architecture.

Art. B.2. Dépendance

B.2.1. Implantation

Une dépendance est autorisée par lot. L'implantation précisée dans la partie graphique est à titre indicatif et peut être modifiée selon le projet d'architecture en suivant les conditions ci-après :

- Elle doit être implantée dans les marges de recul arrière ou latérales des constructions destinées au séjour prolongé.
- Elle doit respecter un recul d'au moins 1,00m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle. Ce recul peut être réduit à 0,00m en cas d'accord écrit entre voisins. Ce recul ne peut pas être réduit à 0,00m en limite du domaine public communal.

Pour les lots 01 et 02 :

- Elle doit avoir une surface ne dépassant pas les 12,00m².

Pour le lot 03 :

- Elle doit avoir une surface ne dépassant pas les 30,00m².

B.2.2. Niveaux

Le nombre maximal de niveaux autorisé est équivalent à un niveau plein.

B.2.3. Hauteur des constructions

La hauteur au faîte ou à l'acrotère maximale est égale à 3,60m hors tout. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain remodelé.

B.2.4. Toitures

La toiture de la dépendance peut être à toiture plate (tp), à une pente (t1) ou à double pente (t2).

La toiture peut être végétalisée.

C. Aménagement des espaces privés

Art. C.1. Espaces privés

C.1.1. Surfaces scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot. Les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire.

Les cours anglaises sont à comptabiliser dans le calcul de la surface scellée.

C.1.2. Plantations

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

Pour chaque lot, au moins un arbre à haute tige doit être planté. Les arbres projetés indiqués dans la partie graphique sont à titre indicatif et pourront être déplacés selon le projet d'architecture.

C.1.3. Aires de jeux

Pour chaque lot, une aire de jeux est autorisée d'une surface maximale de 60m². L'implantation proposée dans la partie graphique est à titre indicatif et peut être modifiée selon le projet d'architecture en suivant les conditions ci-après :

- Elles doivent être implantées dans les marges de recul arrière ou latérales des constructions destinées au séjour prolongé.
- Une distance minimale de 2m par rapport aux constructions destinées au séjour prolongé doit être garantie.

C.1.4. Clôtures en bordure du domaine public

En dehors des accès carrossables et piétons, le recul avant doit être clôturé par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,60m, à côté duquel il est possible de juxtaposer une haie d'une hauteur maximale de 1,50m.

Le mur d'enceinte du lot 3 indiqué sur la partie graphique du PAPNQ comme à conserver, peut être reconstruit à l'identique dans le cas d'une dégradation avancée ou démolition.

Les murets et les haies indiqués sur la partie graphique du PAPNQ peuvent être interrompus ou modifiés en fonction des accès carrossables ou piétons définis lors du projet d'architecture.

C.1.5. Dispositif de rétention d'eau de pluie

Un dispositif de rétention d'eau de pluie comme une citerne de récupération d'eau de pluie peut être situé dans les marges de recul arrière ou latérales de la construction destinée au séjour prolongé ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongée. Ce dispositif doit être enterré.

La surface du dispositif est prise en compte dans le calcul de la surface scellée en fonction de l'épaisseur de la couverture végétale le surplombant (voir définition surface scellée en annexe du présent document).

Art. C.2. Emplacements de stationnement pour voitures

Pour les lots 1 et 2, un maximum de 4 emplacements par lot est autorisé.

Pour le lot 3, un maximum de 9 emplacements est autorisé.

Au moins une borne électrique doit être érigée par lot.

Art. C.3. Emplacements de stationnement pour vélos

Pour chaque lot, 1 emplacement de stationnement pour vélo est requis par lit (enfants/jeunes et éducateurs).

Art. C.4. Définitions

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent plan d'aménagement particulier.

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservant et les terrains à bâtir net.
Appartement	Il s'agit d'une unité séparée dans un immeuble à appartements ou d'un bâtiment résidentiel où toutes les pièces intérieures sont accessibles sans devoir passer par des parties communes ou en copropriété. Un appartement est aménagé pour pouvoir y vivre de manière totalement autonome et est équipé de sanitaires, d'un salon et d'un espace de cuisine et au moins d'une chambre à coucher séparée.
Auvent²	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.
Balcon²	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.
Car-port²	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.
Chambre d'étudiant	La chambre d'étudiant est une chambre meublée ou non-meublée, ou un petit studio, réservé au logement d'un étudiant.
Chambre d'hôte	Une mise à disposition d'une chambre, d'une partie d'un logement ou d'un logement entier, à titre payant et en général à courte durée. La mise à disposition d'une partie d'un logement comme chambre d'hôte, ou similaire est possible sous condition que le propriétaire ou locataire principal réside dans le même logement. La mise à disposition d'un logement entier comme chambre d'hôte, ou similaire est possible. Les chambres d'hôte, et similaires ne sont pas admis pour la résidence permanente. Des chambres qui sont exploitées de manière similaire à des chambres meublées sont considérées comme et doivent être conformes aux réglementations concernant les chambres meublées.
Chambre meublée	Une chambre meublée ou non-meublée est une chambre louée ou mise à disposition séparément à une personne ne faisant pas partie de la communauté domestique et servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif à deux ou plusieurs de telles chambres.

Changement d'affectation (du mode)	<p>Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.</p> <p>Sont considérés comme affectation différente les maisons unifamiliales, appartements, chambres d'hôtes, chambres d'hôtel, commerces, restaurants, cafés et bistrot, snacks, take-outs, discothèques, professions libérales, et tout autre affectation étant réglementée d'une certaine manière dans le règlement urbanistique.</p>
Clôture²	<p>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.</p> <p>On distingue trois types de clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	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.
Colocation	<p>Fait de louer à plusieurs occupants ne faisant pas partie d'une même communauté domestique, par un bail commun, un logement pour l'utiliser en commun de manière solidairement responsable.</p> <p>Dans le cas de relations contractuelles ou baux séparés multiples par logement, on parle de chambres meublées.</p> <p>Chaque logement qui est exploité de manière similaire à des chambres meublées est considéré comme et doit être conforme aux réglementations concernant les chambres meublées.</p>
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Communauté domestique	Une personne seule ou un ensemble de personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun ou une personne seule ou un ensemble de personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance, comprenant la famille jusqu'au lien de parenté du 4 ^{ième} degré inclus.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Dépendance²	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.
Domaine public⁵	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne⁵	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

Etage en retrait²	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.
Etudiant	On entend par étudiant, dans le cadre du présent règlement, une personne disposant d'une inscription en vigueur, dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur.
Faîte/Faîtage²	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 l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 du socle²	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 desservant. 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.
Ilot²	On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservant et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.
Immeuble à appartements ou bâtiment résidentiel	Un immeuble à appartements ou un bâtiment résidentiel sont des immeubles où <ul style="list-style-type: none"> - soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une au-dessus de l'autre, - soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une à côté de l'autre, et disposant de parties communes (entrée, couloirs, cages d'escalier, garage...).
Limite de surface constructible²	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 / habitation	On entend par logement ou habitation 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, conforme aux prescriptions de sécurité et de salubrité, et permettant d'y habiter dignement et en permanence.

Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	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.
Loggia²	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.
Lotissement³	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne volume sortants	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	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.
Niveau⁵	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	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 fini du plancher⁵	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle⁵	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
Niveau naturel du terrain²	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.
Niveau plein²	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.
Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Pente moyenne	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.
Profondeur de construction²	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.
Recul²	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.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant comme but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁵	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁵	Elément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio	Un studio est une unité d'habitation équipée de sanitaires, et d'un espace de vie où la cuisine le salon et l'espace pour dormir se trouvent dans la même pièce.
Surface construite brute¹	On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol¹	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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.
Surface de vente¹	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.
Surface habitable	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 :2016)

Surface hors œuvre¹	<p>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.</p> <p>En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>
Surface non aménageable¹	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>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.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
Terrain à bâtir brut¹	<p>On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.</p>
Terrain à bâtir net¹	<p>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.</p>
Terrasse²	<p>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.</p> <p>On distingue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Toit à la Mansart		toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.
Transformation construction⁵	d'une	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.
Travaux de remblai et de déblai⁵		Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m ³ .
Trottoir⁵		Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Véranda		Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction majoritairement vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable⁵		Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²		On entend par voie desservant, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²		On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

¹ 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.

² 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» - Annexe II: Terminologie.

³ Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁴ Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁵ Ministère de l'Intérieur, Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS), version 2018