

2 Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « Rue de Mondorf » appelé par la suite PAP.

Le PAP comprend :

- » la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions et le plan des coupes,
- » la partie écrite (PE).

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Schengen sont applicables.

Art. 2 Affectation

Le PAP prévoit la réalisation de 5 lots. Les lots 1 à 5 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales.

Par maison unifamiliale, un logement intégré est admis. Le logement intégré a une surface habitable située entre 30 et 60 m², sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

Art. 3 Cession de terrains au domaine public communal

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :

Bilan des surfaces	Surface	%
Surface du terrain à bâtir brut (PAP)	42,79 Ares	100,00%
Surface des terrains à céder au domaine public communal	0,12 Ares	0,29%
Surface du terrain à bâtir net (PAP)	42,67 Ares	99,34%

Art. 4 Implantation des constructions

L'implantation des constructions est à faire à l'intérieur des alignements obligatoires et des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des dépendances (carport, garage et abris de jardin) est à faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique, sous respect des dispositions de l'O.

Art. 5 Profondeur et largeur des constructions principales

Les profondeurs et largeurs maximales des constructions principales sont définies par les alignements obligatoires et les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiqués dans la partie graphique.

Art. 6 Hauteur et nombres des niveaux des constructions principales

a) Le nombre maximal de niveaux hors-sol des constructions principales est indiqué sur la partie graphique. Les niveaux supplémentaires en sous-sol ne sont pas autorisés.

b) Les hauteurs maximales des constructions principales sont indiquées dans la partie graphique. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 7 Toitures et lucarnes des constructions principales

a) Les toitures des constructions principales doivent obligatoirement avoir deux versants ; les toitures de type « papillon » sont interdites. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les deux versant doivent avoir la même pente. L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

b) La saillie de la corniche est de 0,50 mètre au maximum.

c) La couverture des toitures inclinées est réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel similaire de couleur gris foncé. Des matériaux métalliques non brillants, comme le zinc ou inox sablé à joints debout, sont également admis. Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Art. 8 Ouvertures dans les toitures

Les lucarnes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Elles peuvent dépasser le gabarit maximal tel qu'indiqué dans la partie graphique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » Une lucarne est implantée avec un recul minimal de 1,0 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.
- » La largeur maximale totale des lucarnes sur un versant de toiture ne peut pas excéder la moitié de la largeur totale du versant de la toiture.
- » La largeur maximale d'une ouverture est 3,00 mètres.
- » Les ouvertures en toiture ont une distance entre elles d'au moins 0,50 mètre.
- » Une lucarne doit observer un recul minimal de 0,5 mètre par rapport au plan de façade.
- » La corniche ne peut pas être interrompue.

Les fenêtres rampantes (type « Velux ») sont à implanter avec un recul minimal de 1,0 mètre des bords latéraux et supérieur de la toiture.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Art. 9 Superstructures

Les superstructures, telles que les cheminées, les fenêtres en toiture ou les cages d'ascenseur doivent avoir les mêmes finitions en termes de matériaux et de couleurs que la toiture ou la façade attenante. Les pompes à chaleur visibles en toiture sont interdites.

Les tuyaux de cheminée visibles en inox et/ou brillants sont interdits.

Les tuyaux de cheminée visibles en façade ou en pignon sont interdits.

Lorsque pour des raisons techniques les conduits de cheminée doivent être installés en façade, ils doivent être isolés et protégés et avoir la même finition que la façade.

Art. 10 Panneaux solaires

Des panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sont autorisés sur les toitures des constructions principales, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

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

Par dérogation à l'article 7, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de cette manière et que les panneaux soient de type « full black ».

Les panneaux solaires ou autres éléments contribuant à l'utilisation et/ou production d'énergie renouvelable sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 11 Façades

Afin de garantir leur intégration dans le tissu urbain ou paysager, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les ouvertures des fenêtres en façade principale sont à dominance verticale. Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits.

Matériaux :

- » Les façades sont à réaliser avec un enduit minéral à grain fin et/ou moyen.
- » Les bardages de teinte matte ou de bois de teinte naturelle sont autorisés sur maximum un tiers de la surface de la façade.
- » Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture. Tous les revêtements de couleur vive sont interdits.
- » Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Couleurs :

- » Pour les couleurs des parties minérales des façades des constructions principales, seules sont admises les teintes définies dans l'Art. 21 de la partie écrite du présent PAP.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente du matériau principal n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 25 % de surface visible de la somme des surfaces des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures sont à réaliser avec les matériaux suivants :

- » pvc
- » bois
- » métal non brillant

Art. 12 Emplacements de stationnement et garages

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini comme suit :

- » 2 emplacements par maison unifamiliale;
- » 1 emplacement par logement intégré.

Les emplacements de stationnement pour véhicules sont à aménager sous **forme** de :

- » garage intégré à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique et/ou
- » garage, car-port ou emplacements à ciel ouvert à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit en dehors des espaces visés par le présent article. Les emplacements à ciel ouvert sont à exécuter en utilisant des revêtements de sol perméables.

b) Les accès aux emplacements de stationnement pour véhicules aménagés sous forme de garage ou car-port sont uniquement admis aux endroits indiqués à cette fin sur la partie graphique.

Art. 13 Dépendances

13.1 Car-Port

a) L'implantation d'un car-port peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées sur la partie graphique et marquées par la surimpression « Cp ».

b) Ces constructions doivent répondre aux critères suivants :

- » la construction et / ou le bardage de la construction est en bois de teinte naturelle ;
- » la hauteur maximale est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée;
- » la toiture est à végétaliser avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre ;
- » une toiture-terrasse sur car-port est interdite.

c) La hauteur maximale des car-ports est à mesurer à partir du niveau du terrain remanié.

13.2 Garage

L'implantation d'un garage peut uniquement se faire à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique et marquées par la surimpression « G » sur les lots 1 et 2.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et transformées à l'intérieur du gabarit maximal indiqué dans la partie graphique.

La hauteur totale maximale est mesurée à partir du terrain remanié.

13.3 Abris de jardin

a) Sur les lots 1 et 2 un abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures est autorisé sous respect des prescriptions suivantes :

- » la surface d'emprise au sol est de 9,00 m² au maximum;
- » les reculs par rapport aux limites de propriété sont d'au moins 1,00 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée ;
- » la hauteur maximale totale est de 3,50 mètres ; mesurée à partir du niveau du terrain naturel/remodelé.

b) Sur les lots 3 à 5 un abri de jardin ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voitures, peut être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique et marquées par la surimpression « Aj », sous réserve du respect des conditions suivantes :

- » la hauteur totale maximale d'un abri de jardin est de 3,50 mètres ;
- » la toiture est plate ou légèrement inclinée ;
- » la toiture est à végétaliser avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,10 mètre .

La hauteur totale maximale est mesurée à partir du niveau du terrain naturel/remodelé.

c) Les façades en rondins de bois, PVC, tôle ondulée, verre miroir et/ou matériaux reluisants, sont interdits.

d) En dehors de l'abris de jardin, seuls sont autorisés des aménagements extérieurs de faible envergure ou amovibles.

Art. 14 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales, tels que pompes à chaleur, climatisations et ventilations, sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

Les antennes sont interdites sur la façade avant.

Art. 15 Aménagement extérieur des propriétés privées

15.1 Généralités

a) Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des constructions, doivent être aménagés en espaces vert privé avec des plantations et peuvent recevoir des terrasses et des chemins piétons.

b) La surface du scellement du sol maximal d'un lot, indiqué sur la partie graphique, est à respecter. Sont à prendre en compte pour la détermination de la surface scellée :

- » toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction principale ou dépendance ;
- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, perméable à l'eau ou non-perméable, y inclus les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » toute surface couverte par une membrane de type Géotextile.

c) Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage, avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

15.2 Recul avant

Est considéré comme recul avant, l'espace entre la façade de la construction donnant sur la voie desservant et la limite de parcelle, sur toute la largeur de la parcelle.

Le recul avant est à aménager en tant que pelouse et / ou pavé perméable ou matériaux similaires, tout en respectant la limite de la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Le choix des matériaux et des couleurs doit être en harmonie avec les matériaux de l'espace public adjacent. Les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits.

15.3 Recul arrière et latéral

Une/des terrasse/s et/ou une construction de type « pergola » ou la couverture d'une terrasse sont autorisées à l'intérieur des limites de l'espace extérieur pouvant être scellé, tel qu'indiqué dans la partie graphique et sous condition de respecter la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Une **pergola** doit répondre aux prescriptions suivantes :

- » la surface au sol maximale est de 20,00 m² et une profondeur maximale de 4,0 mètres,
- » elle est accolée à la façade de la construction principale et s'aligne à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre,
- » elle doit respecter un recul minimale de 1,9m jusqu'aux limites parcellaires
- » elle repose sur 4 piliers fixés au sol et est ouverte sur tous les côtés,
- » elle s'intègre dans le concept architectural des constructions voisines,
- » elle peut avoir une toiture en verre, avec ou sans stores occultants,
- » elle peut être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options,
- » elle est en bois de teinte naturelle, ou en métal ni brillant ni de couleur vive. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Une **piscine** enterrée ou non enterrée, un étang ou un aménagement semblable est autorisable dans le recul postérieur, sous condition de:

- » respecter un recul minimal de 1,90 mètres par rapport aux limites parcellaires
- » avoir une hauteur maximale de 0,80 mètres
- » respecter la surface de scellement du sol maximale autorisée.

Il/elle peut être couvert/e d'une construction légère d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Art. 16 Travaux de déblai et remblai

Lors de l'exécution du PAP, les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique, en appliquant une marge de tolérance d'au maximum 0,50 mètre.

Art. 17 Clôtures et murs de soutènement

17.1 Clôtures

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et / ou par des haies vives ou par des grillages, avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Dans le recul avant la délimitation de la limite de la parcelle peut être clôturée par un socle ou un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et / ou par des haies vives d'essences indigènes d'une hauteur maximale de 1,0 m.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel/remodelé.

17.2 Murs de soutènement

Les murs de soutènement ont une hauteur maximale de 1,00 mètre.

La hauteur totale maximale peut ponctuellement être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur totale maximale définie ci-dessus.

Un recul d'au moins 1,00 mètre est à observer entre deux murs et entre mur et la limite de propriété. Les hauteurs maximales définies dans le présent article sont à mesurer par rapport au terrain naturel/remodelé.

Art. 18 Aménagement de l'espace public

Est à considérer en tant qu'espace public dans le sens de la présente partie écrite, toute surface destinée à être cédée au domaine public communal, tel qu'indiqué sur la partie graphique.

Les indications relatives à l'aménagement de l'espace public et aux infrastructures techniques dans la partie graphique du PAP sont à préciser dans le cadre du projet d'exécution relatif au présent PAP.

Art. 19 Plantations

a) La plantation des arbres à moyenne ou haute tige projetés et de la haie projetée – tels qu'indiqués dans la partie graphique – est obligatoire. La position exacte des plantations est à préciser dans le cadre de l'exécution du présent PAP.

b) Le long de la limite sud-ouest de chaque lot un écran vert composé d'au moins d'un arbre feuillu ou fruitier à haute tige et des haies est à planter par lot, afin de réaliser une transition qualitative entre les jardins privatifs et la zone verte. Les arbres doivent avoir une circonférence de tronc minimale de 0,14 à 0,16 mètre.

c) Pour toutes les plantations, le choix des essences doit être fait parmi les essences indigènes et/ou adaptées aux conditions stationnelles.

Art. 20 Servitude de passage

La servitude de passage sur le lot 4 vise à garantir un libre accès pour l'entretien de la canalisation pour eaux usées et eaux pluviales.

Les espaces marqués en tant que « servitude de passage » dans la partie graphique sont à garder libre de toute construction. Un droit d'accès doit être accordée à l'Administration Communale afin de pouvoir entretenir ces infrastructures.

Les modalités d'aménagements et les détails de mise en œuvre de la servitude, ainsi que les responsabilités seront réglés dans une convention entre la commune et le propriétaire du terrain auquel elle s'applique. Cette servitude est obligatoirement reprise en bonne et due forme dans les actes notariés.

Art. 21 Couleurs admises pour les constructions principales

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements des constructions principales réalisés dans le cadre du présent PAP. Toutes les couleurs définies dans le système « Natural Colour System » (NCS) sont admises.


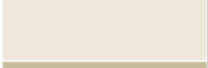


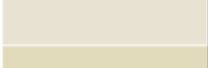


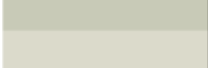
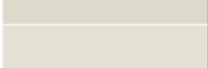





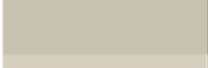





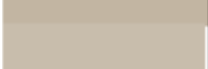





	S 1005-G
	S 1005-Y
	S 1010-Y
	S 2005-Y
	S 0804-Y10R
	S 0907-Y10R
	S 1010-Y10R
	S 1015-Y10R
	S 1505-Y10R
	S 2005-Y10R
	S 2010-Y10R
	S 0603-Y20R
	S 1005-Y20R
	S 1010-Y20R
	S 1015-Y20R
	S 1020-Y20R
	S 1505-Y20R
	S 2005-Y20R
	S 2010-Y20R
	S 2020-Y20R
	S 0804-Y30R
	S 0907-Y30R
	S 1005-Y30R
	S 1505-Y30R
	S 2005-Y30R
	S 0603-Y40R
	S 1005-Y40R
	S 1010-Y40R






	S 1505-Y40R
	S 2005-Y40R
	S 0804-Y50R
	S 0907-Y50R
	S 1002-Y50R
	S 1005-Y50R
	S 1010-Y50R
	S 1510-Y50R
	S 2005-Y50R
	S 1005-Y60R
	S 1505-Y60R
	S 2005-Y60R
	S 0804-Y70R
	S 0907-Y70R
	S 1005-Y70R
	S 1010-Y70R
	S 1505-Y70R
	S 1510-Y70R
	S 1005-Y80R
	S 1505-Y80R
	S 1510-Y80R
	S 1005-Y90R
	S 1005-G60Y
	S 1005-G70Y
	S 1005-G80Y
	S 1010-G80Y
	S 2005-G80Y
	S 3005-G80Y
	S 0804-G90Y
	S 0907-G90Y
	S 1010-G90Y

Toutes les couleurs suivantes, définies selon le système Keim, sont admises :

	9053
	9055
	9057
	9058
	9075
	9076
	9077
	9078
	9091
	9092
	9095
	9096
	9097
	9112
	9115
	9117
	9129
	9132
	9135
	9136
	9137
	9153
	9154
	9156
	9157
	9171
	9174
	9176

	9177
	9190
	9192
	9195
	9197
	9213
	9215
	9217
	9249
	9251
	9253
	9255
	9271
	9274
	9276
	9292
	9294
	9295
	9296
	9298
	9310
	9312
	9314
	9317
	9332
	9335

	9337
	9339
	9351
	9354
	9357
	9375
	9389
	9392
	9395
	9396
	9398
	9410
	9412
	9456
	9529
	9531
	9533
	50006
	50007
	50008
	50010
	50011
	50012
	50013
	50016
	50017

	50018
	50019
	50020
	50022
	50023

Les couleurs d'autres marques correspondant à ces couleurs sont également autorisées.

Annexe - Terminologie

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

Elles sont issues du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie).

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

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.

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.

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.

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.

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.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

On entend par 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.

Surface construite brute

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 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 mètre, 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.

Surface hors œuvre

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 telles 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.

Surface d'emprise au sol

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 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.

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.

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.

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.

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.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à 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.