



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

PARTIE ECRITE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER «PIERRE DIEDERICH, ELVANGE»

Parcelles cadastrales n° 279/5564, 279/5080, 277/5079, 279/5078

Commune de Schengen,

Section BA d'Elvange



Maître de l'ouvrage :

GbR Elvange

6 Am Scheerleck, L-6868 Wecker

TABLE DES MATIERE

1. GENERALITES.....	1
ART. 1 CHAMP D'APPLICATION	1
1.1. <i>Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</i>	<i>1</i>
1.2. <i>Fonds nécessaires a céder au domaine public.....</i>	<i>2</i>
1.3. <i>Affectations</i>	<i>2</i>
ART. 2 DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL	2
2.1. <i>Degré d'utilisation du sol.....</i>	<i>2</i>
ART. 3 COURBES DE NIVEAUX	2
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
ART. 4 IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS	3
4.1. <i>Implantation</i>	<i>3</i>
4.2. <i>Niveaux des constructions.....</i>	<i>3</i>
4.3. <i>Hauteurs des constructions.....</i>	<i>3</i>
4.4. <i>Nombre d'unités de logement par construction.....</i>	<i>3</i>
4.5. <i>Toitures</i>	<i>3</i>
ART. 5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	4
ART. 6 RAMPES D'ACCES.....	4
ART. 7 DEPENDANCES, GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN	4
7.1. <i>Dépendances- garage.....</i>	<i>4</i>
7.2. <i>Dépendances-abris de jardin</i>	<i>5</i>
ART. 8 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE	5
ART. 9 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE VERT PRIVE.....	5
ART. 10 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES	6
10.1. <i>Esthétique.....</i>	<i>6</i>
10.2. <i>Eléments et installations intégrés a la toiture</i>	<i>6</i>
10.3. <i>Travaux de déblai et de remblai.....</i>	<i>6</i>
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	7
ART. 11 CESSION PUBLIC	7
ART. 12 TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI	7
ART. 13 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE VERT PUBLIC.....	7
ART. 14 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLIC	7
4. PARTIE GRAPHIQUE.....	7
5. TERMINOLOGIES.....	8
ANNEXE I : TERMINOLOGIE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	8
ANNEXE II : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL.....	13
6. ANNEXES.....	16

1. GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier « PIERRE DIEDERICH A ELVANGE», est élaboré conformément :

- au Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de SCHENGEN (réf : 113C/016/2019) voté en Conseil communal le 30 janvier 2020 et approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 30 septembre 2020 ainsi que sa Partie écrite et au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur de la commune.
- au Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

Les articles du présent projet d'aménagement particulier correspondent à l'article 2 du règlement grand-ducal, qui se réfère au «...contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les points non réglés par le présent Projet d'Aménagement Particulier seront soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de SCHENGEN.

Le plan PAP du bureau NDM, n° 01 du 23/01/2024 (partie graphique), est indissociable de cette partie écrite.

ART. 1 CHAMP D'APPLICATION

1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « PIERRE DIEDERICH A ELVANGE» prévoit l'utilisation du terrain de la société GbR Elvange enregistré au cadastre, section BA de Schengen, sous les numéros cadastraux: **279/5080, 279/5078** (en partie) et du terrain de Madame Biewer Irène numero cadastral : **279/5564** pour lequel la société GbR a reçu le mandat de la propriétaire. Il prévoit aussi l'utilisation du terrain appartenant à la Commune de Schengen, enregistré au cadastre, section BA de Schengen, sous le numéro cadastral n° **277/5079**.

La limite et la contenance de ces dernières sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le PAP couvre une superficie brute d'environ 34.16 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- le plan de mesurage cadastral dressé par Terra GO, réf : 2017-2017107SCHE (n° mes. 515)
- le plan de périmètre PAP dressé par Terra GO, réf : 2019-2017107SCHE
- le levé topographique avec référence 20170672-LP-T001 en date du 28 06 2017, élaboré par le bureau de Géomètre Officiel Luxplan S.A.

1.2. FONDS NECESSAIRES A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

La délimitation de fonds à céder au domaine public est exprimée dans la partie graphique du présent projet (Plan NDM n° 01 du 23/01/2024) et reprise dans le tableau de surfaces.

1.3. AFFECTATIONS

Le PAP constitue 6 lots à caractère privatif et prévoit la construction de 6 maisons unifamiliales dont trois maisons en bande et trois maisons isolées. La typologie des logements est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

ART. 2 DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le degré d'utilisation du sol est fixé par les **surfaces d'emprise au sol, surfaces construites brutes, surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée) **et la densité de logement** admissibles pour le PAP, dans le respect du PAG en vigueur.

CUS	COS	CSS	DL
0.70	0.40	0.50	18/ha

ART. 3 COURBES DE NIVEAUX

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50m au maximum.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION

Les reculs sur les limites de propriétés antérieures, latérales et postérieures, ainsi que les distances à observer entre constructions sont représentés dans la partie graphique.

Les constructions sont implantées dans une profondeur maximale de construction de 12,00 mètres, conformément à la partie graphique du PAP.

4.2. NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux, tel que défini en partie graphique et dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, est fixé à 2 niveaux pleins plus un niveau comble aménageable et un niveau sous-sol (II+1C+1S). La surface aménagée des combles ne pourra pas dépasser 70% de la surface brute de l'étage en dessous. Les surfaces brutes se situant sous la ligne de hauteur de 1,80 m ne sont pas prises en compte.

4.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau de l'axe de la rue.

Elles sont indiquées pour chaque lot dans la partie graphique.

La hauteur maximale autorisée à la corniche, est identifiée par le sigle « HC » et la hauteur totale, est identifiée par le sigle « HT ».

Le niveau fini du premier niveau plein ne doit pas se situer sous le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante à l'axe de la construction perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

4.4. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé à une, conformément à la partie graphique du PAP.

4.5. TOITURES

L'orientation du faîtage et la forme des toitures (t2) sont indiqués sur les documents graphiques.

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les châssis-rampants, les loggias doivent respecter les prescriptions suivantes:

- ils doivent se trouver au minimum à une distance de 1,00 m, mesurée dans le plan de la toiture, des bords latéraux de la toiture et du faîtage et au minimum à une distance de 0,50m de la corniche sans interrompre la corniche;
- la largeur d'une ouverture en toiture est inférieure ou égale à 3,50 m;
- ils doivent respecter une distance minimale entre elles de 0,50 m, mesurée dans le plan de la toiture;
- la somme de leur largeurs ne doit pas dépasser pas les 50% de la largeur de la façade ;

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

Les pentes des toitures pour le t2 doivent se situer entre 30° et 42°. Pour le traitement des toitures, le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits. Les collecteurs solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés.

ART. 5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Chaque unité d'habitation dispose de minimum 2 places de stationnement dont minimum une place en garage d'intérieur. Concernant les lots 1, 2 et 6, la construction d'une dépendance en mitoyenneté est autorisée (voir partie graphique), pour les lots 3, 4 et 5 le stationnement en forme de garage d'intérieur doit se situer au niveau du rez-de chaussée. Les garages ne sont pas autorisables en sous-sol.

ART. 6 RAMPES D'ACCES

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être orientés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Le nombre d'accès carrossable, est limité à 2 par parcelle. La largeur cumulée des accès carrossables ne pourra dépasser 7,00 m.

ART. 7 DÉPENDANCES, GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN

7.1. DÉPENDANCES- GARAGE

Les prescriptions suivantes sont valables dans la surface constructible pour dépendances dans les lots 1, 2 et 6.

La hauteur absolue des garages et car-ports mesurée à partir du terrain naturel respectivement aménagé, ne doit pas être supérieure à 3,50 m maximum. La toiture est plate avec possibilité de la végétaliser. Concernant les lots 1 et 2, un alignement est à tenir en compte.

7.2. DÉPENDANCES-ABRIS DE JARDIN

Les prescriptions suivantes sont valables dans les surfaces constructibles pour dépendances dans tous les lots.

Un recul de 1 m minimum sur chacune des limites de propriété est à respecter. La hauteur absolue de ces dépendances, à partir du terrain naturel respectivement aménagé, ne doit pas être supérieure à 3,50 m maximum (voir partie graphique).

ART. 8 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE

La surface scellée par lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

ART. 9 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE VERT PRIVE

Les espaces verts privés sont à réserver prioritairement aux plantations et à l'aménagement de jardin/espace verts.

La plantation d'un arbre haut tige (espèce indigène) par lot est de rigueur.

L'utilisation exclusive de cailloux pour l'aménagement de l'espace vert privé située dans le recul avant des constructions est interdite.

Les haies projetées en limite de parcelle seront composés des espèces suivantes : charme (*carpinus betulus*), hêtre (*fagus sylvatica*).

L'aménagement de jardins configurés se fera de façon harmonieuse, non seulement en ce qui concerne les plantations mais également en ce qui concerne les travaux de terrassement.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol :

- les cheminements piétons ;
- les constructions légères, tels qu'abris de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions ci-dessus (art. 7.2) ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les clôtures et écrans brise-vue ;
- les installations techniques de faible envergure (les pompes à chaleur sous respect les prescriptions de l'art. 2.4 du PAP QE HAB-1) ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, sous respect les prescriptions de l'art. 2.6.6 du PAP QE HAB-1 ;
- les piscines non enterrées dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, sous respect les prescriptions de l'art. 2.6.7 du PAP QE HAB-1 ;

ART. 10 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES

10.1. ESTHETIQUE

Afin de réaliser des bâtiments qui s'intègrent de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant, les matériaux et les couleurs traditionnelles locales sont recommandés. Les façades seront traitées de manière sobre, elles sont de teintes dominantes claires et non brillantes. Les couleurs des façades doivent être choisis à partir de la palette des couleurs autorisée par la commune de Schengen (voir document annexe).

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que la façade principale.

Les éléments d'ombrage protégeant du soleil telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouvertes sur au moins deux côtés, sont autorisés sur la façade arrière ou sur la façade latérale. Elles doivent respecter :

- un recul min. 1,90 m aux limites parcellaires
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

10.2. ELEMENTS ET INSTALLATIONS INTEGRES A LA TOITURE

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales. Elles sont interdites sur la façade avant. Si des contraintes techniques ou de configuration de la parcelle ne permettent pas une autre implantation, les pompes à chaleur peuvent être autorisées dans le recul avant, à condition d'être cachées de vue directe.

Les installations techniques avec émissions de bruit disposées en toiture des constructions principales et des dépendances dans le recul latéral doivent:

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture - excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète - et du faîte pour les toitures inclinées;
- se situer à 2,00 m des limites parcellaires;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des toitures sur lesquelles elles sont installées.

Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires visibles en toiture sont interdites. Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires sont admis sur les toitures de dépendances érigées dans le recul latéral, si elles respectent un recul de 2 mètres des bords de toiture avant et latéral de la dépendance.

10.3. TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI

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

- une hauteur de max. 1,00 m (déblais et remblais confondus) au-dessus du niveau du terrain naturel,
- une distance entre eux de min. 2,00 m et - une inclinaison de max. 30° en cas d'aménagement en talus.

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

Les murs de soutènement doivent :

- respecter, le long des limites parcellaires séparatives, une hauteur de max. 1,00 m par rapport au niveau du terrain naturel et
- être érigés sur le terrain même.

Dans le cas de terrains aux niveaux naturels différents, chaque mur de soutènement respectif le long des limites parcellaires séparatives, doit respecter une hauteur de max. 1,0 m.

Les murs de soutènement des rampes d'accès aux constructions, peuvent dépasser les hauteurs prescrites.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 11 CESSION PUBLIC

Surface totale parcelle :	34.160 ares
Surface totale des lots privés :	28.544 ares
Cédée à la Commune :	5.616 ares, soit 16.44%

ART. 12 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE VERT PUBLIC

Toutes les plantations dans les espaces verts publics sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretiens ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe.

Pour les plantations, seules sont admises des essences indigènes.

ART. 13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PUBLIC

Places de stationnement de proximité ne sont pas prévues dans le PAP.

4. PARTIE GRAPHIQUE

Le plan NDM N°1 du 23/01/2024 est indissociable de la partie écrite.

5. TERMINOLOGIES

ANNEXE I : TERMINOLOGIE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Terminologie 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 » (MEMORIAL A_N°323 du 23 mars 2017)

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 desservant 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.

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 d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie 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 à l'acrotère

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 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 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.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants 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 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 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.

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, 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 desservant

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 publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

ANNEXE II : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement Grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A_N°321 du 23 mars 2017)

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservant, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

6. ANNEXES

- Formulaire de demande PAP
- Certificat OAI
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Plan de mesurage officiel réalisé par le bureau TERRA GO
- Plan de délimitation du PAP réalisé par le bureau TERRA GO
- Plan topographique réalisé par le Bureau LUXPLAN S.A
- Etude géologique réalisé par le bureau Geo-conseils
- Rapport justificatif
- Dossier « Demande d'accord de principe selon la loi du 19 décembre 2008 concernant la protection et la gestion des eaux » contenant le concept d'assainissement réalisé par le Bureau LUXPLAN S.A
- Plan et documents en format électronique (PDF/DWG)
- Palette couleurs de façade type Commune de Schengen