

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Rue d'Esch » à Mondercange



Partie réglementaire

Partie écrite – Partie graphique

Janvier 2019

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation
réf. 18595/38C du 7 juin 2019

Référence: 18595/38C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06.04.2020
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferdig
Taina Bofferdig

TABLE DES MATIÈRES

Art. 1. Dérogations du PAP par rapport au PAG de la commune de Mondercange	7
1.1 Dérogation à l'article 6 c) : Implantations.....	7
1.2 Dérogation à l'article 6 d) : Constructions jumelées ou en bande.....	7
1.3 Dérogation à l'article 6 e) : Résidences	7
1.4 Dérogation à l'article 7.3 : Hauteur, Gabarit et façade des constructions	7
1.5 Dérogation à l'article 7.4 a), b) et c) : Profondeur des constructions.....	7
1.6 Dérogation à l'article 7.5 c) : Largeur des constructions.....	7
1.7 Dérogation à l'article 7.6 : Recul sur les limites de parcelle	7
1.8 Dérogation à l'article 22 : Prescriptions dimensionnelles.....	8
1.9 Dérogation à l'article 53 : Place de stationnement.....	8
Art. 2. Définition des différents espaces	8
2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	8
2.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	8
Art. 3. Définition de l'utilisation du sol	8
3.1 Mode d'utilisation du sol admissible	8
Art. 4. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	9
4.1 Règle générale.....	9
4.2 Éléments en saillie.....	9
Art. 5. Le Type des constructions.....	9
5.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	10
5.2 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte	10
5.3 Les formes des toitures	10
5.4 La couleur et à l'emploi des matériaux	11
Art. 6. Espaces de stationnement et accès	11
6.1 Les emplacements de stationnement	11
6.1 L'emplacement de stationnement public pour personne à mobilité réduite.....	11
6.2 Les accès.....	11
Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs privés	11
7.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	11
7.2 Les murs et clôtures	12
Art. 8. Aménagement des espaces extérieurs publics.....	12
8.1 Gestion de l'eau de pluie.....	12



Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	12
9.1 Dispositions exécutoires	12

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.





PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20180213-LP-U001 qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie écrite et/ou graphique du PAP :

- **Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public** RGD Art. 2 (1)
- **L'aménagement des espaces publics ou ouverts publics et des servitudes écologiques** RGD Art. 2 (1)
- **La délimitation et la contenance des lots ou parcelles** RGD Art. 2 (2)
- **Le mode d'utilisation du sol admissible** RGD Art. 2 (2)
- **Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé** RGD Art. 2 (2)

- **La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés** RGD art. 2. (2) 1.
- **Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles** RGD art. 2. (2) 2.
- **Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol** RGD art. 2. (2) 3.
- **Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère** RGD art. 2. (2) 4.
- **Le nombre d'unités de logement** RGD art. 2. (2) 5.
- **Le type des constructions** RGD art. 2. (2) 6.
- **Les formes des toitures** RGD art. 2. (2) 7.
- **Le modelage du terrain avec indication des tolérances** RGD art. 2. (2) 8.
- **Les emplacements de stationnement** RGD art. 2 (2) 9.

- **Les distances à observer entre les constructions** RGD Art. 2 (2)
- **Les typologies et mixité de logements** RGD Art. 2 (2)
- **L'aménagement des espaces extérieurs privés** RGD Art. 2 (2)
- **Les servitudes** RGD Art. 2 (2)
- **Les accès** RGD Art. 2 (2)
- **Les constructions et les éléments naturels à conserver** RGD Art. 2 (2)
- **Les murs et clôtures** RGD Art. 2 (2)
- **La couleur et l'emploi des matériaux** RGD Art. 2 (2)



PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉROGATIONS DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE MONDERCANGE

1.1 Dérogation à l'article 6 c) : Implantations

Le présent PAP déroge au dépassement maximal de profondeur pour des constructions accolées à des constructions existantes puisque le dépassement du volume projeté est supérieur aux 3,50 mètres autorisés.

1.2 Dérogation à l'article 6 d) : Constructions jumelées ou en bande

Le présent PAP déroge au principe qu'en cas de constructions jumelées, la hauteur de la corniche et du faîtage doivent être à la même hauteur.

1.3 Dérogation à l'article 6 e) : Résidences

Le présent PAP déroge au recul latéral pour résidences puisque le volume projeté est implanté sur les limites de parcelles.

Le présent PAP déroge aux prescriptions pour les sous-sols des résidences puisque le sous-sol du volume projeté dépasse les 3,50 mètres de dépassement maximal autorisés sur la façade postérieure et dépasse également sur la façade principale.

1.4 Dérogation à l'article 7.3 : Hauteur, Gabarit et façade des constructions

Le présent PAP déroge à la hauteur maximale des constructions puisque le volume projeté dépasse les 11,00 mètres autorisés.

1.5 Dérogation à l'article 7.4 a), b) et c) : Profondeur des constructions

Le présent PAP déroge à la profondeur maximale des constructions puisque le volume projeté dépasse par endroits les 14,00 mètres autorisés.

1.6 Dérogation à l'article 7.5 c) : Largeur des constructions

Le présent PAP déroge à la largeur maximale pour les constructions à plus de deux logements, puisque le volume projeté dépasse les 25,00 mètres autorisés.

1.7 Dérogation à l'article 7.6 : Recul sur les limites de parcelle

Le présent PAP déroge au recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle puisque le volume projeté accuse un recul postérieur inférieur au 6,00 mètres.

Le présent PAP déroge à la bande d'au moins 3,00 mètres entre la limite de la parcelle et l'accès aux



garages pour les constructions à plus de deux logements (résidences) puisque le volume projeté est implanté sur les limites de parcelles.

1.8 Dérogation à l'article 22 : Prescriptions dimensionnelles

Le présent PAP déroge à la densité de logements pour logements collectifs puisque le PAP dépasse le maximum de 75 logements par hectare.

1.9 Dérogation à l'article 53 : Place de stationnement

Le présent PAP déroge aux emplacements de stationnement puisque le nombre d'emplacements proposé par le PAP est inférieur au minimum de 2 emplacements par logement supérieur à 52m².

ART. 2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 12,94 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage cadastral n° 2184 élaboré par le bureau de géomètres officiels BEST G.O. Sarl
- le levé topographique n° 150023-10/01 du 13.03.2015 réalisé par le bureau de Géomètres BEST-TOPO

2.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et destinés au trottoir.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 0,69 ares destinés à être cédée au domaine public communal, soit 5,33% de la surface totale du PAP.

ART. 3. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

3.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 2 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logement collectif. Il est également destiné aux activités d'échanges sociaux, culturels, commerciaux, artisanaux, ainsi qu'aux activités administratifs, bureaux et salle polyvalente.



ART. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences 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 cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

4.2 Eléments en saillie

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieurs et frontales ; leur profondeur ne pourra dépasser 2 mètres et la largeur totale restera inférieure ou égale à 2/3 de la façade. Les balcons des constructions en bande, une distance de 1.90 m entre la limite de propriété latérale et le balcon est obligatoire (article 678 du Code Civil).

À l'intérieur des marges de reculement les avant-corps pourront avoir une saillie de 0,50 mètre et ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade des étages pleins (volume plein) et hors-sol.

Les corniches principales pourront avoir une saillie de 0,60 mètre et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de façade.

ART. 5. LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

RGD art. 2. (2) 6.

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de la voie desservante ou peut dépasser ce niveau de 1,50 mètre au maximum.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les locaux aménagés dans les combles auront une hauteur de deux mètres et vingt centimètres (2,20 m) sur au moins la moitié de leur surface.

5.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3.

Le nombre de niveaux hors sol est fixé dans la partie graphique.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles. Le niveau en sous-sol est commun et d'un seul tenant.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

5.2 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte

RGD art. 2. (2) 4.

Niveau de référence

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante.

Volume plein : le volume plein est constructible jusqu'à une hauteur maximale de 8 m ; le niveau de référence 0.00 m à prendre est le niveau de l'axe de la rue d'Esch.

Volume réduit : le volume réduit est situé entre 8.00 m et 13,00 m de hauteur et le niveau de référence 0.00 m à prendre, correspond au niveau de l'axe de la rue d'Esch. Le volume réduit a au maximum 60% du volume plein théorique et peut couvrir au maximum 80% de la surface au sol du volume plein. Le volume constructible prend en compte le volume principal et tous les volumes secondaires, tels que les dépassements de toiture, des corniches, des acrotères, des murets, des éléments décoratifs etc.

5.3 Les formes des toitures

RGD art. 2. (2) 7.

Les toitures devront être à deux versants (t2) ou multiples (tm).

Toiture à deux versants ou multiples :

- la faitière peut être décentrée par rapport au bâtiment,
- des découpes pour terrasses/balcons sont autorisées du côté postérieur et avant de la façade.
- des lucarnes peuvent être réalisées et ne peuvent pas dépasser la moitié de la largeur de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas dépasser le gabarit théorique de la construction.



5.4 La couleur et à l'emploi des matériaux

RGD art. 2(2)

Il est interdit l'usage de couleur vives ou criarde qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. La construction doit également s'intégrer dans le contexte urbain.

ART. 6. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

6.1 Les emplacements de stationnement

RGD art. 2. (2) 9.

Le minimum est de :

- un (1) emplacement par unité d'habitation,
- un (1) emplacement par tranche de 15 sièges pour la salle polyvalente.

6.1 L'emplacement de stationnement public pour personne à mobilité réduite

Le minimum est de :

- un (1) emplacement sur l'espace public.

6.2 Les accès

RGD art. 2. (2.)

L'accès aux garages (en sous-sol) doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès doit être aménagé de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Le triangle « accès carrossable » repris dans la partie graphique indique la façade sur lequel doit être réalisé l'accès au sous-sol (garages) des constructions.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

7.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.



7.2 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2)

Déblais et remblais

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

Murs de soutènement

L'utilisation de gabions est permise.

Clôtures et plantations

Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1 mètre.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre constructions, auront une hauteur maximale de 2 mètres et une longueur maximale de 3 mètres.

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

8.1 Gestion de l'eau de pluie

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

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

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).



Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

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.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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



Annexe II 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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux :*

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

b. *affectation des locaux :*

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

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

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

c. *Solidité et géométrie des locaux :*

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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



ANNEXES

- Avis de la Cellule d'Évaluation réf. 18959/38C du 7 juin 2019
- Objections et observations introduites auprès du Collège du Bourgmestre et des échevins conformément à l'article 30 de loi modifiée du 19 juillet 2004
- Compte-rendu de la réunion du 1^{er} août 2019 auprès du service régional d'Esch/Alzette de l'Administration des Ponts & Chaussées, annexes incluses
- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- Annexes concernant la situation de droit – commune de Mondercange
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement sur l'urbanisme et l'esthétique
- Certificat OAI
- Concept d'assainissement
- Plan de mesurage topographique
- Version numérique de la partie graphique