

## 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.

### LIMINAIRE

Dans le cadre de l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP déroge ponctuellement au PAG en vigueur, pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Conformément à la jurisprudence, ces dispositions modifications du PAG sont reprises ci-dessous.

Le PAG de la commune de Mondercange est élaboré sous les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et des autres agglomérations importantes. Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement décrit ci-avant, les dérogations suivantes sont demandées, dans le but d'améliorer la qualité urbanistique, suivant les dispositions de l'article 108 bis §1 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

#### Dérogation à l'article 8.4 : recul sur les limites de parcelle

Le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public sera d'au moins 6 mètres ou conformément aux constructions existantes voisines.

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 8.4 du règlement des bâtisses au niveau du recul avant de minimum 6 m pour les lots 1 à 4. Cette dérogation permet l'implantation des bâtiments, de manière à réduire l'espace rue à une échelle du quartier et de favoriser les espaces privatifs à l'arrière, améliorant la qualité de vie des futurs habitants du quartier. En effet, le côté ensoleillé Sud dispose ainsi d'un recul plus généreux.

De même, le lot 6 ne respecte pas un recul avant d'au moins 6 mètres (façade donnant sur la voirie projetée) pour permettre un alignement des façades des résidences projetées.

#### Dérogation à l'article 6 e) : résidences

– un dépassement de 3,50 mètres n'est autorisé que sur la façade postérieure et uniquement au sous-sol, sans dépasser le terrain naturel de plus de 1,50 mètre. Il peut être aménagé en toiture-terrasse ;

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 6 e) du règlement des bâtisses. Le niveau du sous-sol dépasse les trois mètres cinquante (3,50 m) de façade postérieure au niveau du sous-sol. Sans cette augmentation, la possibilité de se garer de chaque côté de la voie de circulation n'est pas possible.



- un accès aux garages dans le recul latéral est permis, sous condition qu'une bande d'au moins 3 mètres sur toute la longueur de la limite latérale et postérieure de la parcelle, en dehors de l'accès, soit aménagée en rideau de verdure et entretenue comme telle ;

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 6 e) du règlement des bâtisses : il prévoit l'aménagement d'une rampe commune, située en mitoyenneté, entre les lots 6 et 7 afin d'éviter la construction de trois rampes différentes. Cette configuration permet de diminuer l'utilisation du sol dédiée aux rampes et de générer une utilisation rationnelle du sol et de l'espace.

## **ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES**

### **1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 49,98 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage cadastral n°1967 (commune de Mondercange) du 20 septembre 2011 élaboré par le bureau de géomètres officiels Geocad Sàrl.
- le levé topographique n° 20081453 – LP – T001 A du 03 juin 2016 réalisé par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.

### **1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public**

RGD Art. 3 (4)

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

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle,
- aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément,
- aux stationnements publics.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 8,04 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit 16,09 % de la surface totale du PAP.

## **ART. 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL**

### **2.1 Mode d'utilisation du sol admissible**

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logement unifamilial et collectif.

## **ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **3.1 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.

### **3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

### **3.3 Eléments en saillie**

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures 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 jumelées ou 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 escaliers extérieurs pourront avoir une saillie maximale de 1,10 mètre dans les reculs latéraux.

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. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. g)

### 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.

### Hauteur du socle

La hauteur du socle ne peut pas dépasser quatre-vingt-dix centimètre (0,90 cm) le terrain naturel.

#### 4.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

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.

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.

Volume réduit : le volume réduit est situé entre 8.00 m et 11.00 m de hauteur et le niveau de référence 0.00 m à prendre, correspond au niveau de l'axe de la rue. 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.

Les niveaux en retrait (volume réduit) peuvent se situer à l'aplomb de la façade principale ou de la façade arrière et une disposition des niveaux en retrait en quinconce pour chaque groupe de maisons jumelées est autorisée.

#### 4.2 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

La hauteur du dernier niveau volume plein est fixée dans la partie graphique.

La hauteur du dernier niveau volume réduit est fixée dans la partie graphique.

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions et de matériaux et teintes utilisés.

#### 4.3 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Pour les maisons unifamiliales, les toitures devront être plates.

Pour les maisons plurifamiliales, les toitures devront être à deux versants ou multiples.

Dans le cas d'une 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 dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'une toiture plate :

- les toitures plates doivent être végétalisées,
- une terrasse peut être aménagée au-dessus du dernier niveau plein.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

#### 4.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour la construction du bâtiment à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : crépis de teint clair naturel, des éléments en bois ou bardage.
- pour les toitures : végétation, zinc ou remontée du revêtement de la façade



- pour la toiture des rampes d'accès au sous-sol : végétation
- pour les abris de jardins et carports, l'utilisation du bois est préconisée

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. La construction doit également respecter l'aspect général des constructions voisines.

#### 4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

##### Carports

L'aménagement d'un carport est autorisé par lot dans les fenêtres constructibles correspondantes, reprenant les prescriptions suivantes :

- les toitures plates sont obligatoires,
- conception en bois obligatoire,
- hauteur à l'acrotère maximum : trois mètres (3,00 m),
- en matériaux perméable.

##### Abri de jardin

Pour les lots 1, 2, 3 et 4, l'aménagement d'un abri de jardin est autorisé dans la continuité du carport en termes de dimensions, de matériaux et teintes utilisés et dans les limites de surface constructibles pour dépendances.

Les abris de jardins ont les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : dix mètres carrés (10 m<sup>2</sup>),
- les toitures plates sont obligatoires,
- hauteur à l'acrotère maximum : trois mètres (3,00 m).

## **ART. 5.        ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

### **5.1    Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le minimum est de :

- un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 52 m<sup>2</sup>,
- deux (2) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 52 m<sup>2</sup>, dont au moins un (1) à l'intérieur.

Pour les maisons unifamiliales, les emplacements de stationnements privés doivent être aménagés sous forme de carports.

Pour les maisons plurifamiliales, les emplacements de stationnements privés doivent être aménagés en sous-sol.

### **5.2    Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

### **5.3    Les accès piétons et carrossables**

Le triangle « accès piéton » repris dans la partie graphique sur les lots 5, 6 et 7 indique la façade sur lequel doit être réalisé l'accès au bâtiment.

L'accès piéton pour tous les lots doit être accessible pour les personnes à mobilité réduite et la largeur de cet accès ne devra pas dépasser deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les accès doivent être réalisés en matériaux perméables.

## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

### 6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

#### Principes

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,

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.

#### Surfaces scellées sur une construction souterraine

Pour les lots 5, 6 et 7, les surfaces scellées surplombant des constructions souterraines, sont à recouvrir de terre végétale d'une épaisseur minimale de trente centimètres (0,30 cm). En conséquence, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite à 70%.

#### Toiture verte pour accéder au sous-sol

Les toitures végétalisées des dépendances pour accès au sous-sol sont reprise dans la partie graphique (tv). Les dépendances des lots 5, 6 et 7, sont à recouvrir en partie de terre végétale d'une épaisseur minimale de trente centimètre (0,30 cm) sur la totalité de sa surface.

#### Terrasses

Une terrasse privative doit être aménagée en matériaux perméables dans l'espace vert privé des maisons unifamiliales. Les terrasses doivent être revêtue en bois ou bois reconstitué.

L'aménagement d'une pergola en structure légère ouverte sur au moins deux cotés est autorisé en respectant les matériaux et teintes utilisés pour les carports et abris de jardins.

Pour les maisons plurifamiliales, une terrasse peut être aménagée au niveau du dépassement de la façade postérieur et du sous-sol. Des terrasses privatives de maximum quinze mètres carrés (15m<sup>2</sup>) par unité de logement du premier niveau plein sont autorisées.

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

### 6.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :



- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

### 6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

#### Déblais et remblais

Le terrain naturel est à sauvegarder.

Tous les travaux de déblai et/ou remblai peuvent être interdits, s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravant la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. Toute modification apportée au niveau naturel ainsi qu'au terrain naturel même doit être indiquée dans les plans.

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, y compris un drainage exécuté suivant les règles de l'art, à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblais ou de 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

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre. Les murs de soutènements peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50 mètres au plus.  
L'utilisation de gabions est permise.



#### Clôtures et plantations

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

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 mètre.

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

Les murs de clôture plus hauts que 0,80 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination de terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordures des voies publiques et en définir la nature.

Pour ces mêmes raisons ainsi que pour des raisons d'esthétique, le bourgmestre peut ordonner la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou imposer le maintien ou la création d'autres aménagements.

#### 6.4 Servitudes de passages

Les servitudes de passage reprises sur la partie graphique ont pour objectif l'écoulement des eaux pluviales pour le raccordement au réseau séparatif d'assainissement. Ces bandes de terrain sont à laisser libre de toute construction et le modelage global du terrain est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des terrains à l'Ouest du PAP, sont à drainer dans un fossé et ramenées dans la canalisation d'eaux pluviales. Il s'agit également d'une surface privée. Une servitude de passage est à donc à prévoir sur le lot 7 en limite de la zone d'aménagement différée et la délimitation du projet PAP.

Le PAP prévoit une servitude de passage également au niveau de la rampe d'accès au sous-sol du lot 6 et dans le sous-sol de la construction principale afin que les voitures des résidents du lot 5 puissent accéder à leurs emplacements de stationnement.



#### 6.5 Zone de stockage des poubelles sur le domaine privé

Une aire de stockage est à aménager sur le domaine privé du lot 6, afin de pouvoir y entreposer temporairement les poubelles, le jour du ramassage, et pour que le camion poubelle puisse ramasser les ordures sans entrer sur la voirie de type zone résidentielle.

Elle est à signaler par un marquage au sol spécifique.

#### 6.6 Zone de dépôt pour la neige sur le domaine privé

Une zone de dépôt est à aménager sur le domaine privé du lot 7, afin de pouvoir y entreposer la neige pendant l'hiver. La zone de dépôt est représentée dans la partie graphique.

## ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

### 7.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

### 7.2 Stationnement public

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

### 7.3 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales.

### 7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers le bassin de rétention à ciel ouvert et ensuite vers la "Mess". L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

### 7.5 Aménagement d'une aire de jeux / d'un parc

Une aire de jeux ou un parc est prévu par la commune à proximité immédiate du présent PAP, de l'autre côté de la « rue de Schifflange ». Cet espace de rencontre va constituer une interconnexion des éléments naturels du paysage environnant avec la nouvelle zone résidentielle projetée.

## **ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

RGD art.3. (3) 4. c)

### **8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)**

Pour les maisons plurifamiliales, la plantation de six (6) arbres est à prévoir sur chaque lot dans l'espace vert privé des parcelles.

Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres sont les suivantes :

- Erable plane Emeraude – *Acer platanoides* « Emerald Queen »
- Charme fastigié – *Carpinus betulus* « Fastigeata »
- Alisier blanc – *Sorbus aria*

L'implantation des arbres est à définir dans le cadre de l'autorisation de bâtir.

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

### **9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

RGD art. 3. (3) 4. e)

Les constructions à démolir sont reprises sur la partie graphique du PAP.

Le mur existant est à conserver dans le cadre du présent PAP.

Ce mur est repris dans la partie graphique du PAP. Les ouvertures à travers ce mur sont limitées : l'aménagement de deux ouvertures est autorisé en fonction de l'emplacement des accès piéton des lots 5 et 6. La partie de mur au niveau des espaces publics du PAP (voie de circulation et trottoir projetés) peut être démolie pour permettre leur l'aménagement.

### **9.2 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 du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

### 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 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. 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. 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-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. 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 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 desservante**

On entend par voie desservante 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 du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

**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, tel 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/m<sup>2</sup> 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

**L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.



## ANNEXES

- Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 18366/38C du 14 août 2018
  
- 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
  
- Justificatifs de la personne morale l'habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
  
- Certificat OAI
  
- Concept d'assainissement
  
- Plan de mesurage topographique
  
- Version numérique de la partie graphique

