

## **PARTIE 2**

### **P.A.P. « Rue des Prunelles » Mondorf-les-Bains**

## **PARTIE ECRITE du PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

Référence: 16577/LSC

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 10/08/2012  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF



## **Partie A - Généralités**

### **Article 1 - Cadre légal et réglementaire**

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur la partie graphique du 16 avril 1998 telle que modifiée ponctuellement par le présent PAP et la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006.

Le présent PAP « rue des Prunelles » respecte le PAG tel que modifié ponctuellement. Le présent PAP effectue en effet une modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prévoit : « *Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord* ».

Cette modification ponctuelle et sa justification sont renseignées dans le Rapport justificatif au chapitre 1.2. « Contexte national, régional et communal de planification » dans le sous-chapitre 1.2.4 « Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf-les-Bains restent en vigueur pour toutes les parties non définies dans la présente partie écrite.

Le présent PAP est conçu conformément au « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAP).

Toutes les surfaces, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever topographique « Schroeder et Associés » N° 06451 et lever des parcelles cadastrales « BEST » MOND\_1135, (voir annexe 4)) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

### **Article 2 - Terminologie**

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe 1 « terminologie » du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, sont à respecter dans le présent PAP.

Ces définitions sont inscrites ci-dessous en italique. Des définitions complémentaires ont été inscrites également ci-dessous en écriture droite. L'ensemble de ces définitions est à respecter.

#### **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  
La surface construite brute de la construction, telle que définie ci-dessus, comprend aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.  
Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du CMU.

### **A1. Surface d'implantation des immeubles**

On entend par surface d'implantation des immeubles, la surface située à l'intérieur des « limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales » et des « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances » telles qu'illustrées dans la légende-type du RGD-PAP.

### **A2. Constructions principales**

On entend par constructions principales les bâtiments ou corps de bâtiments abritant principalement des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

### **A3. Dépendances**

On entend par dépendances les corps de bâtiment abritant des fonctions dépendant des constructions principales.

### **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.

$$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$$

La surface d'emprise au sol de la construction, telle que définie ci-dessus comprend, aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles. Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du COS.

### **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.

Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface d'emprise au sol comprend les garages, mais ne comprend pas les terrasses couvertes non closes.

### **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.



Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface construite brute comprend les surfaces suivantes:

- toutes les surfaces hors œuvre des bâtiments construits dans les surfaces d'implantation des immeubles, garages non compris sauf au rez-de-chaussée des constructions principales ;
- en cas de combles aménagés, la surface hors œuvre de la partie des combles aménagés dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m ;
- en cas d'étages en retrait la surface hors œuvre des étages en retrait dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m.

G. Coefficient d'utilisation du sol  
Sans objet

#### 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 desservante 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 desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

#### K1. Limite supérieure de l'acrotère

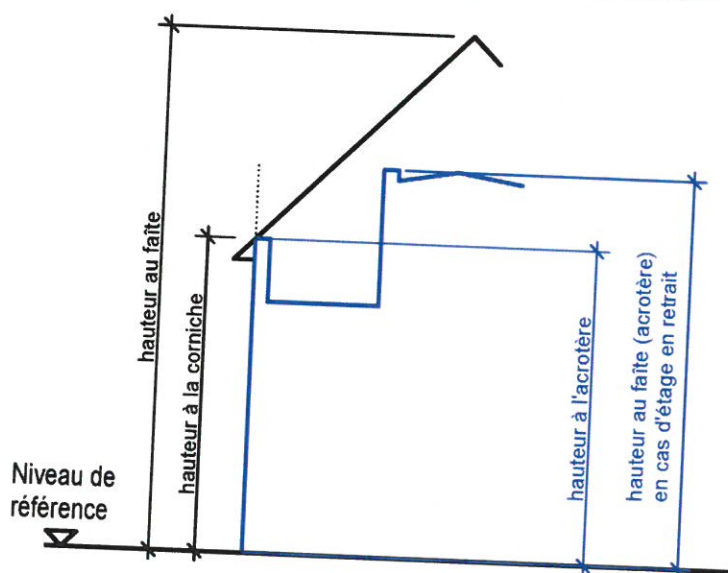
La limite supérieure de l'acrotère s'entend garde-corps compris.

#### L. Hauteur au faîte

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

#### L1. Hauteur au faîte (acrotère) en cas d'étage en retrait

La hauteur au faîte en cas d'étage en retrait est la différence entre le niveau le plus élevé de l'étage en retrait et le niveau de la voie desservante, mesuré dans l'axe de la maison.



## L2. Niveau de référence

Le niveau de référence, à partir duquel les hauteurs préconisées sont à calculer, a été localisé pour chaque lot dans la partie graphique du PAP. Ce niveau se mesure par rapport à l'axe de la voie de desserte et à l'intersection de cet axe et de la projection orthogonale sur celui-ci de l'extrémité la plus en amont de la façade sur rue. Le niveau de référence est à mesurer et à renseigner à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir.

## M. Etages pleins

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

## M1. Etages courants

On entend par étage courant tout étage situé au dessus du rez-de-chaussée sauf l'étage en retrait.

## N. Place de stationnement

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

## Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles du présent PAP sont définies dans la présente partie écrite et dans sa partie graphique correspondante.

Certaines prescriptions de la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006 font partie intégrante du présent PAP et sont reprises en annexe 1 en couleur noire, les parties inscrites en gris ne sont pas à prendre en considération.

# Partie B - Contenu du Projet d'aménagement particulier

## Article 3 – Délimitation du périmètre

(RGD du 25/10/2004 ; art. 3+4(1))

Le périmètre du PAP « rue des Prunelles » est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu.

Il concerne tout ou partie des parcelles cadastrales n° 617, 616/4154, 616/2355, 614/4243, 612/3933, 610/3609, 609/3580, 593/3668, 594/1378, 601/3475, 590/1532, 622/4658, 622/4657, 622/4656, 622/5015, 616/2355, 619/4468, 585/5207, 232/4089 de la section B Mondorf-les-Bains. Il couvre une superficie totale d'environ 4643,5 m<sup>2</sup> (selon levé topographique croisé avec le PCN), répartie comme suit :

- Lots constructibles privés* :	± 3404,3 m <sup>2</sup>	= 63 %
*dont : servitudes : ± 71,6 m <sup>2</sup>		
- Surfaces publiques** :	± 2011,6 m <sup>2</sup>	= 37 %
**dont : terrains à céder à la Commune : ± 397,2 m <sup>2</sup>		
Total périmètre PAP :	± 5415,9 m <sup>2</sup>	= 100%

Un levé topographique géoréférencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, donc à la délimitation des lots projetés, et au calcul de leur contenance.

## Article 4 – Contenance des lots

(RGD du 25/10/2004 ; art. 3+4(1))

### 4.1 Contenances des lots privés

Le périmètre du PAP « rue des Prunelles » comprend 11 lots privés projetés, classés comme terrains à bâtir à l'exception des lots 9, 10, 11.

Les surfaces par lot sont les suivantes :

Lot n°1 :	± 664,6 m <sup>2</sup>
Lot n°2 :	± 772,4 m <sup>2</sup>
Lot n°3 :	± 364,7 m <sup>2</sup>
Lot n°4 :	± 224,1 m <sup>2</sup>
Lot n°5 :	± 161,3 m <sup>2</sup>
Lot n°6 :	± 170,9 m <sup>2</sup>
Lot n°7 :	± 254,3 m <sup>2</sup>
Lot n°8 :	± 313,7 m <sup>2</sup>
Lot n°9 :	± 111,1 m <sup>2</sup>
Lot n°10 :	± 208,1 m <sup>2</sup>
Lot n°11 :	± 159,1 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Contenances des surfaces publiques et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD du 25/10/2004 ; art. 5(1))

Toutes les surfaces publiques doivent appartenir à la Commune à l'issue du PAP.  
Les terrains destinés à être cédés à la Commune constituent l'ensemble des surfaces publiques sauf les surfaces qui sont déjà propriété communale, et sont couvertes dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs.

Les surfaces publiques représentent une surface de ± 2012 m<sup>2</sup> réparties comme suit :

- Chaussée ± 918 m<sup>2</sup>
- Chemins piétonniers ± 896 m<sup>2</sup>
- Espaces verts (aires de jeux, repos, loisirs, bassins de rétention) ± 198 m<sup>2</sup>

La part des surfaces publiques ci-dessus à rétrocéder à la Commune représente une surface de ± 397 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Chaussée ± 160 m<sup>2</sup>
- Chemins piétonniers ± 237 m<sup>2</sup>

#### 4.3 Autres dispositions légales et réglementaires

##### Servitude pour réseaux d'infrastructures

Une servitude pour réseaux d'infrastructures, qui réserve le tracé de la conduite d'écoulement des eaux pluviales vers le bassin de rétention à ciel ouvert au sud du lot 1, grève les lots 1 et 9.  
Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement des réseaux de canalisation est interdite sur la surface de la servitude.

La surface totale de la servitude d'accès aux infrastructures représente environ 72 m<sup>2</sup>.



## **Partie C - Aménagement du domaine privé**

### **Article 5 – Mode d'utilisation du sol**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)a))

Les fonctions admises sont définies par les zones du PAG telles que reportées dans la partie graphique du PAP, à l'exception des lots 1 à 3 où les activités compatibles avec l'habitat sont seulement admises au rez-de-chaussée et à la condition que la part de la surface constructible brute réservée au logement représente au moins 70%.

Les lots 5 à 8 sont destinés au logement. Les autres fonctions compatibles avec l'habitat y sont autorisées. Cependant la part réservée à l'habitation doit être d'au moins 90% de la surface construite brute.

Les lots 9 à 11 sont destinés à être utilisés comme espaces verts privés (EVP dans la partie graphique) et sont **non aedificandi**.

### **Article 6 – Degré d'utilisation du sol**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)b))

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites comme suit dans la partie graphique du projet d'aménagement, chaque lot disposant de sa propre vignette.

Le degré d'utilisation des sols est exprimé par le « Coefficient d'Occupation des Sols » et par le « Coefficient Maximum d'Utilisation du sol » (article 3 – Terminologie (A) et (B) de la présente partie écrite).

#### Coefficient d'Occupation des Sols :

Le COS maximum ne doit pas dépasser :

- Pour les lots du secteur centre :
  - Lot n° 1 : 0,7
  - Lot n° 2 : 0,6
  - Lot n° 3 : 0,5
  - Lot n° 4 : 0,5
  - Lot n° 8 : 0,4
  - les lots 9 à 11 sont inconstructibles, et ne nécessitent donc pas de COS.
- Pour les lots du secteur de faible densité :
  - Lot n° 6 : 0,5
  - Lot n° 7 : 0,4
- Pour le lot situé en partie sur le secteur centre et le secteur de faible densité :
  - Lot n° 5 : 0,5.

A titre indicatif, le COS moyen pour l'ensemble du PAP est de 0,5.

#### Coefficient Maximum d'Utilisation du sol :

Le CMU maximum ne doit pas dépasser :

- Pour les lots du secteur centre :
  - Lot n° 1 : 1,9
  - Lot n° 2 : 1,4
  - Lot n° 3 : 1,8
  - Lot n° 4 : 1,0
  - Lot n° 8 : 0,8
  - les lots 9 à 11 sont inconstructibles, et ne nécessitent donc pas de CMU.



- Pour les lots du secteur de faible densité :
  - Lot n° 6 : 1,3
  - Lot n° 7 : 0,8
- Pour le lot situé en partie sur le secteur centre et le secteur de faible densité :
  - Lot n° 5 : 1,3

A titre indicatif, le CMU moyen pour l'ensemble du PAP est de 1,2.

### 6.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique et doit être respecté.

- Les lots 1 et 2 sont destinés à accueillir des maisons collectives. Le lot 1 peut être divisé en deux lots mais ne pourra contenir au total que 12 logements au maximum.
- Le lot 3 accueillera des maisons unifamiliales en bande (contenant un nombre maximal de 3 logements).
- Les lots 4 à 7 sont destinés à accueillir des maisons unifamiliales en bande ou jumelées (contenant chacune deux logements au maximum, l'un d'eux étant un logement intégré).
- Le lot 8 ne pourra accueillir que deux logements au maximum (jumelées ou bifamiliales).

#### 6.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)b)1.)

##### Généralités, surface d'implantation des immeubles

Les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles sont définis dans la partie graphique par les surfaces d'implantation des immeubles. On distingue :

- les surfaces d'implantation pour constructions principales
- les surfaces d'implantation pour dépendances

Les immeubles doivent être implantés à l'intérieur de ces surfaces, sans les dépasser.

Tous les autres aménagements constructifs comme terrasses non couvertes, murs de soutènement, etc. ... peuvent aussi bien être réalisés à l'intérieur qu'à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

##### Surfaces d'implantation pour constructions principales

Les surfaces d'implantation pour constructions principales sont illustrées dans la partie graphique par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté rouge (limites maximales de surface constructible pour constructions principales et alignement obligatoire constructions principales).

Les constructions principales s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A2. Constructions principales ».

Les constructions principales doivent prioritairement être implantées à l'intérieur de ces surfaces.

Aucune construction principale et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour constructions principales. En cas d'alignement obligatoire, la construction est à réaliser sur au moins 80% de l'alignement.

##### Surfaces d'implantation pour dépendances

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont illustrées dans la partie graphique par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté bleu (limites maximales de surface constructible pour dépendances).

Les dépendances s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A3. Dépendances ».

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont dans le présent PAP prioritairement destinées aux garages. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces surfaces.

Aucune construction et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour dépendances.

Exceptionnellement, si l'accessibilité au garage sur cette surface n'est pas garantie, celui-ci peut être déplacé et empiéter sur les surfaces d'implantation pour constructions principales.

### 6.1.2 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)b)2.)

Les constructions principales, mais aussi, le cas échéant, les dépendances hors sol et/ou constructions secondaires sont à implanter à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles définies sous 6.1.1.

Les garages, caves et autres locaux aménagés en sous-sol doivent être implantés à l'intérieur des fenêtres de construction des constructions principales, ou des dépendances.

### 6.1.3 Nombre d'étages pleins

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)b)3.)

Le nombre d'étages pleins est défini dans la partie graphique et ne peut être dépassé.

I\* : un niveau pour habitation en contrebas du rez-de-chaussée

I : rez-de-chaussée

II : rez + 1 + étage en retrait à 70% ou combles aménagés à 70%

III : rez + 2 + combles aménagés à 40%

- a) Le niveau du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser de plus de 0,2 mètre le niveau de référence (voir définition L2). La localisation du niveau de référence, à partir duquel les hauteurs préconisées sont à calculer, a été définie pour chaque lot dans la partie graphique du PAP et renseignée par un point bleu.
- b) Pour les lots 1 et 2 le niveau de référence est localisé sur la rue des Prunelles. Pour le lot 1, deux niveaux de référence sont à prendre en compte en raison du fort dénivelé de la rue des Prunelles.
- c) Pour les lots 4 à 8 le niveau de référence est localisé sur la rue Hiel après son réaménagement.
- d) Pour le lot 3 deux niveaux de référence sont localisés, un sur la rue Hiel et l'autre sur la rue des Prunelles.
- e) Pour le seul lot 2, l'habitation en « contrebas du rez-de-chaussée » est autorisée, selon les dispositions de l'article 41 b et c de la partie écrite du PAG en vigueur (voir annexe 1).
- f) Pour les lots 4 à 8, un étage en retrait est permis. La base de l'étage en retrait devra représenter au maximum 70% de l'emprise de l'étage courant.
- g) Le retrait peut-être librement disposé pour offrir des terrasses bien orientées et aux propositions fonctionnelles.

### 6.1.4 Hauteurs des constructions

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(2)b)4.)

- a) Pour les lots 1 et 2 (zone secteur centre du PAG), la hauteur des constructions à la corniche requise est 7,50 m par rapport aux niveaux de référence correspondants, tels que localisés dans la partie graphique.
- b) Pour le lot 3 (zone secteur centre du PAG), la hauteur des constructions à la corniche requise est de 9,00 m par rapport au niveau de référence correspondant tel que localisé dans la partie graphique.
- c) Pour les lots 4, 5 et 8 (zone secteur centre du PAG), 6 et 7 (zone secteur de faible densité du PAG en vigueur) la hauteur des constructions à la corniche requise est 7,00 m par rapport au niveau de référence tel que localisé dans la partie graphique. En cas d'étage en retrait la hauteur des constructions au faite (acrotère de l'étage en retrait) requise est de 9,00 m par rapport au niveau de référence correspondant tel que localisé dans la partie graphique.
- d) Les dépendances des lots 4, 7 et 8 ne peuvent dépasser 1 niveau et une hauteur de 4 mètres à l'acrotère.
- e) La dépendance du lot 1 est à réaliser en contrebas du rez-de-chaussée et est destinée aux caves et stationnement en sous-sol, la toiture-terrasse de cette dépendance ne peut pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée.
- f) À l'arrière du lot 2, un corps de bâtiments, en socle, de 1 niveau et dont le niveau fini de la terrasse ne dépasse pas le niveau fini du rez-de-chaussée peut-être aménagé en contrebas du rez-de-chaussée et être utilisé en rez-de-jardin. La toiture doit être plate et aménagée en terrasse

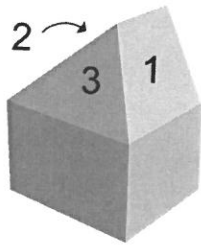
accessible depuis le rez-de-chaussée. Les garde-corps de cette terrasse doivent être ouverts (grillages, rambardes).

## 6.2 Prescriptions supplémentaires

### 6.2.1 Formes et pentes des toitures

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)1.)

- a) Pour les lots 1 à 3, sont obligatoires les toitures à double pente dominante principalement en gouttereau et d'une inclinaison n'excédant pas 42°. Par ailleurs, les toitures à pans multiples (voir Figure ci-dessous) sont admises aux angles de rues.



- b) Pour les lots 4 à 8 sont obligatoires les toitures plates couvrant le dernier étage en retrait ou à double pente en gouttereau, et pente des toitures de 42°.
- c) En cas de toitures à double pente traditionnelle, les combles peuvent être aménagés sans dépasser 70% de la surface d'étage sauf, pour le lot 3 dont les combles ne sont aménageables qu'à 40% de la surface d'étage. En cas d'étage en retrait, celui-ci ne peut dépasser 70% de la surface d'étage. Le retrait peut-être librement disposé pour offrir des terrasses bien orientées et aux propositions fonctionnelles. On entend par « surface d'étage » la surface construite brute de l'un des étages de l'immeuble, à l'exception du rez-de-chaussée et des étages en contrebas de celui-ci.
- d) Les toitures à la Mansart sont interdites.
- e) En cas de toiture complexe pour le lot 1, il est permis d'effectuer des transitions en toiture plate sur au maximum 10% de la surface de l'étage.
- f) Les toitures plates sont aménageables en terrasses pour toutes les dépendances.

### 6.2.2 Saillies

- a) Les saillies sont autorisées sur les façades avant sur une profondeur maximale de 0,40 mètre.
- b) Les saillies sont interdites là où un alignement obligatoire est défini, ainsi que rue des Prunelles.
- c) En secteur protégé, les saillies sur façades arrière feront l'objet d'une attention particulière.
- d) Les saillies doivent être organisées dans un concept d'ensemble pour les maisons en bande.

### 6.2.3 Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes les pièces:

- ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m et
- disposant d'un éclairage naturel direct et
- dont l'ouverture brute des fenêtres est égale à 1/10ème au moins de la surface nette des pièces

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées sous le niveau de la voie desservante (par exemple habitation en contre-bas du rez-de-chaussée) doivent disposer d'un chemin de fuite direct vers l'extérieur.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autre locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de même qualité.

Les parois et les plafonds des combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate. L'accès de ces combles doit être à l'épreuve du feu.



#### **6.2.4 Emplacement de stationnement en surface et souterrain**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)2.)

- a) L'article 44 concernant les places de stationnement tel qu'inscrit à l'annexe 1 de la présente partie écrite est à respecter.
- b) Une place de stationnement minimum par logement doit être prévue à l'intérieur des constructions (dépendance ou construction principale).

#### **6.2.5 Accès carrossables**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4 (3)3.)

- a) L'article 43 concernant les accès carrossables tel qu'inscrit à l'annexe 1 de la présente partie écrite est à respecter.
- b) Les accès carrossables aux garages des lots 1 et 2 sont marqués dans la partie graphique du PAP par un triangle noir et sont à respecter.

#### **6.2.6 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)4.)

Les surfaces privées, destinées à recevoir des plantations, sont indiquées dans la partie graphique du PAP avec l'étiquette (EVp).

Elles ont pour vocation d'être aménagées prioritairement comme jardins d'agrément privés, des accès stabilisés y sont autorisés.

#### **6.2.7 Les plantations**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)5.)

Les plantations ayant un caractère obligatoire sont indiquées dans la partie graphique du PAP :

- Arbres à conserver : concerne les arbres à haute tige existants localisés sur le plan qui sont à conserver.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes. Un choix d'arbres fruitiers est proposé dans la liste figurant à l'annexe 3.

#### **6.2.8 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)6.)

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais, tels que décombres, sables, graviers ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles.

#### **6.2.9 Les volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 4(3)7.)

La construction sise 11, rue des Prunelles (lot 3 du PAP « rue des Prunelles »), et qui marque l'angle avec la rue Hiel est à démolir.

#### **6.2.10 Recommandations**

Les constructions plurifamiliales devront respecter des critères de qualité. Il est ainsi recommandé de :

- a) Respecter les critères de qualité du Plan sectoriel Logement repris à l'annexe 2.
- b) Prévoir une antenne collective par immeuble.

## **Partie D - Aménagement du domaine public**

### **Article 7 – Aménagement des voies et places publiques**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 5(2))

- a. La « rue Hiel » aura une largeur totale de 5,5 m et sera aménagée conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.
- b. La place « des Prunelles » sera aménagée conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune (voir propositions dans le Rapport justificatif, figure 2.1). En outre elle est destinée à recevoir le bassin de rétention enterré.

### **Article 8 – Gestion des eaux de pluie**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 5 (2))

Les eaux de pluie sont collectées dans deux bassins/ouvrages de rétention :

- Un bassin intermédiaire enterré est localisé au nord du lot 10, sous la place « des Prunelles ».
- Un bassin à ciel ouvert est localisé au sud du lot 1. Il est directement raccordé à la canalisation principale sous la rue John Grün;

### **Article 9 – Aménagement des espaces verts, remblais et déblais**

(RGD du 25/10/2004 ; art. 5 (3))

#### **9.1 Espaces verts publics**

Les surfaces publiques, destinées à recevoir des plantations et indiquées dans la partie graphique du PAP comme espaces verts publics (EVP), ont les affectations suivantes :

- L'espace vert public (EVP) au sud du lot 1 est destiné à recevoir le bassin de rétention à ciel ouvert et à être aménagé en espace public.

#### **9.2 Les plantations**

Les plantations ayant un caractère obligatoire sont indiquées dans la partie graphique du PAP :

- Arbres à conserver : arbres à haute tige existants à conserver, localisés sur le plan.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts publics est donnée aux essences indigènes. Un choix d'arbres fruitiers est proposé dans la liste figurant à l'annexe 3.

Les plantations des surfaces publiques sont à exécuter et à entretenir selon les règles de l'art. Les plantations projetées doivent être réalisées au plus tard après l'achèvement des travaux d'infrastructures et avant la construction des habitations.

#### **9.3 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées**

L'espace vert public au sud du lot 1 et la place « des Prunelles » seront aménagés suivant le concept d'ensemble de l'architecte-paysagiste missionné par la Commune.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais, tels que décombres, sables, graviers ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles.





## Article 6. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »

Les quartiers mixtes villageois sont divisés en trois sous-quartiers :

- les QE « MIX-v1 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité de Mondorf-les-Bains ;
- les QE « MIX-v2 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité d'Altwies ;
- les QE « MIX-v3 » correspondant aux quartiers mixtes villageois dans la localité d'Ellange.

### Article 6.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

#### Article 6.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales\* doivent être implantées dans la bande d'alignement avant\* ou en respectant un recul avant de trois mètres en cas d'absence de construction\* sur les parcelles\* voisines.

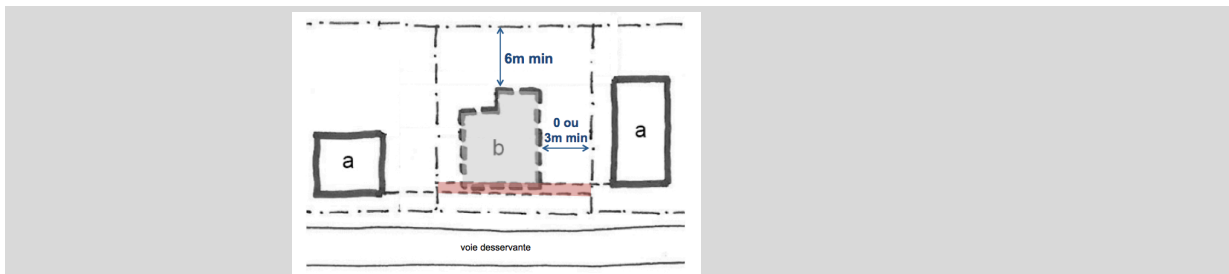
Si la bande d'alignement se situe au-delà de trois mètres, un recul avant de trois mètres est autorisé.

#### Article 6.1.2. Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales\* est soit nul, soit d'au moins trois mètres.

#### Article 6.1.3. Recul arrière

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins six mètres.



a : constructions\* existantes

b : construction\* projetée

### Article 6.2. Type et implantation des constructions\* hors sol et sous-sol

#### Article 6.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

#### Article 6.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur\* des constructions principales\* est :

- au maximum quatorze mètres hors-sol dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- au maximum douze mètres hors-sol dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

La profondeur\* maximum hors-sol peut être augmentée de six mètres pour le seul niveau du rez-de-chaussée dans le sous-quartier « MIX-v1 » et de quatre mètres dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

#### Article 6.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de vingt mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;
- doivent respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction\*, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur\* totale du sous-sol de 26,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.

Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### Article 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

- trois niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et deux étages, et un seul niveau en sous-sol\*, dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- deux niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage, et un seul niveau en sous-sol\*, dans les sous-quartiers « MIX-v2 » et « MIX-v3 ».

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 22 de la présente partie écrite.

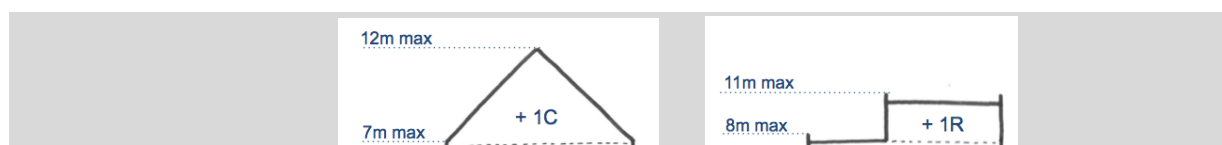
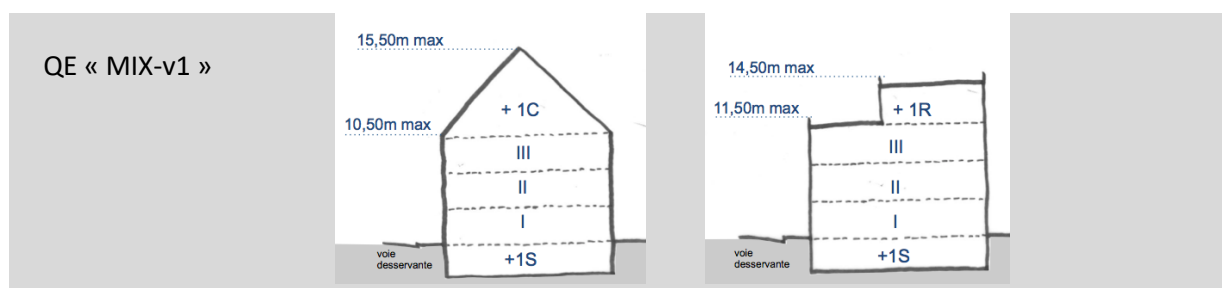
### Article 6.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales\* en QE « MIX-v1 » est :

- de dix mètres cinquante à la corniche ;
- de quinze mètres cinquante au faîtage\* ;
- de onze mètres cinquante à l'acrotère\* bas et quatorze mètres cinquante à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.

La hauteur maximale des constructions principales\* en QE « MIX-v2 » et QE « MIX-v3 » est :

- de sept mètres à la corniche ;
- de douze mètres au faîtage\* ;
- de huit mètres à l'acrotère\* bas et onze mètres à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



QE « MIX-v2 »

et QE « MIX-v3 »

## Article 6.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement\* est limité à :

- huit unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v1 » ;
- six unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v2 » ;
- quatre unités par bâtiment dans le sous-quartier « MIX-v3 ».



## Titre 2 – Règles communes

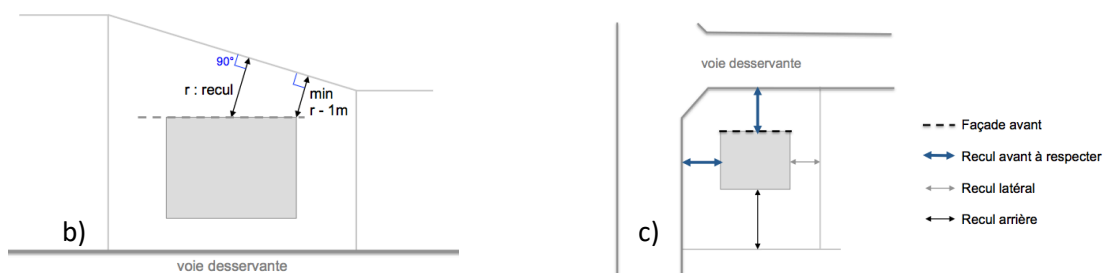
### Article 16. Emplacements de stationnement

Le nombre d’emplacements requis est indiqué dans la partie écrite du plan d’aménagement général et précisé comme suit :

- a) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le territoire communal, sur la parcelle\* privée ou à une distance de 300 mètres au maximum de la construction\* à laquelle ils se rapportent, et doivent rester affecté à cette construction\*.
- b) Les emplacements liés à des activités commerciales, tertiaires, ou à des équipements collectifs, doivent être accessible au public sans restriction.

### Article 17. Implantation des constructions

- a) La distance minimum entre deux constructions principales\* non accolées sur une même parcelle\* est calculée en additionnant les reculs\* latéraux requis pour chacune des constructions\*.
- b) Lorsque la façade d’une construction principale\* se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins égale au recul\* requis moins un mètre.
- c) Toute façade donnant sur une voie ouverte au public doit respecter le recul\* avant requis pour la construction\*.



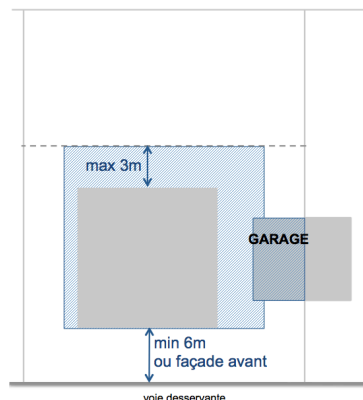
### Article 18. Dépendances

Les constructions implantées en sous-sol ne sont pas concernées par cet article.

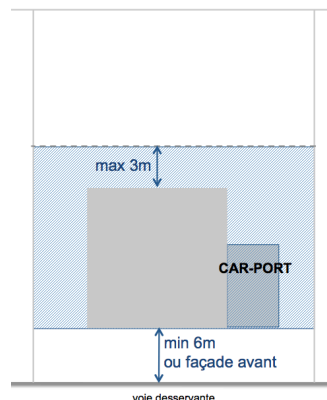
#### Article 18.1. Garages et car-ports

- a) La surface cumulée de l’emprise au sol des garages et de la surface couverte par des car-ports\* est limitée à 50 mètres carrés par parcelle\*.
- b) Les garages et car-ports\* :
  - doivent respecter un recul\* par rapport à la voie desservante d’au moins six mètres, ou égal ou supérieur à celui de la façade avant de la construction principale\* si celle-ci est implantée à moins de six mètres de la voie desservante ;

- ne peuvent pas dépasser la façade arrière de la construction principale\* de plus de trois mètres, sous réserve de respecter le recul\* arrière requis pour la construction principale\*.
- c) Les garages doivent respecter les reculs\* latéraux définis pour les constructions principales\*, sauf s'ils s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété, sous réserve de respecter le recul\* requis par rapport à la voie desservante.
- d) La hauteur des garages et car-ports\* est limitée à 3,50 mètres au faîte\* ou à l'acrotère\*.



Implantation autorisée  
pour les garages



Implantation autorisée  
pour les car-ports\*

## Article 18.2. Dépendances hors garages et car-ports

- a) L'emprise au sol d'une dépendance\* est limitée à 15 mètres carrés. La surface totale des emprises au sol des dépendances\* est limitée à 25 mètres carrés par parcelle\* occupée par une maison d'habitation unifamiliale\*, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale\* dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale\* ou plurifamiliale\*.
- b) Les dépendances\* doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre, sauf si elles s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété.
- c) La hauteur des dépendances\* est limitée à 3,50 mètres au faîte\* ou à l'acrotère\*, à calculer à partir du terrain naturel.

## Article 19. Constructions destinées à une activité professionnelle (hors constructions principales)

- a) Les constructions\* non principales liées à des activités agricoles ou viticoles doivent respecter des reculs\* latéraux et arrière d'au moins trois mètres.
- b) Dans le cas de plusieurs constructions\* sur une même parcelle, elles peuvent soit être accolées à une autre construction\* implantée sur la même parcelle, soit respecter une distance correspondant au recul défini ci-avant.
- c) Leur hauteur est limitée à huit mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

- d) Les autres constructions\* non principales destinées à une activité professionnelle doivent respecter les règles concernant les reculs\* latéraux et arrière ainsi que les hauteurs définies pour les constructions principales\* du quartier dans lesquelles elles se situent.

## Article 20. Piscines et pièces d'eau

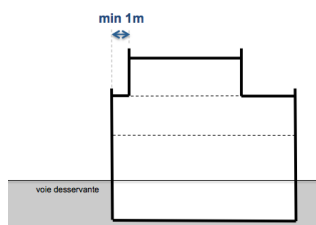
- a) Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle\*.
- b) Les piscines et pièces d'eau doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.

## Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- a) Toute construction\* qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection est interdite.
- b) Le revêtement brillant des toitures en pente est interdit.
- c) Les avant-corps\* et balcons\* ne peuvent dépasser les reculs\* prescrits pour la construction principale\* que dans le recul\* arrière.
- d) L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation, pompes à chaleur, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

## Article 22. Combles et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est autorisé dans les combles\*.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait\* doit respecter un recul\* minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante. La surface construite brute de l'étage en retrait\* doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface construite brute de l'étage auquel il se superpose.



## Article 23. Toitures

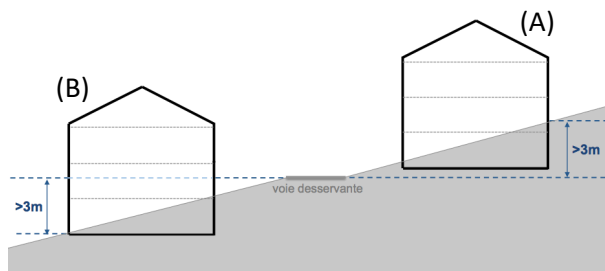
- a) Toutes les formes de toiture sont autorisées, à l'exception du quartier existant HAB-2 « Brill » où seules les toitures plates sont autorisées.
- b) La pente des toitures à versants est limitée à 42° dans les quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u.

- c) Dans le cas d'une toiture à pentes, la largeur additionnée des ouvertures ne peut excéder 50 % de la longueur de la toiture.

## Article 24. Terrains en pente 1

Pour les constructions implantées en amont de la voie desservante (A), les hauteurs maximum à la corniche, acrotère ou faitage admises par quartier sont augmentées d'un mètre cinquante.

Pour les constructions implantées en aval de la voie desservante (B), des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées dans le niveau situé en sous-sol, sous réserve que la façade arrière soit entièrement hors-sol.



## Article 25. Autorisation de lotissement

Une demande de lotissement, telle que défini par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- une viabilisation publique des lots\* doit être garantie ;
- les lots\* créés doivent avoir une superficie d'au moins deux ares en cas de maison unifamiliale\* et d'au moins quatre ares en cas de maison bifamiliale\* ou plurifamiliale\* ;
- la longueur par façade des constructions\* principales sur voie desservante doit pouvoir être d'au moins sept mètres en quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u ;
- si un lot\* comporte une construction\* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction\* de rester conforme à la réglementation en vigueur ;
- tous les nouveaux lots\* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation en vigueur.

---

<sup>1</sup> Un terrain est considéré en pente lorsque la différence entre le niveau de la voie desservante et celui du terrain naturel mesuré sur la façade arrière de la construction est supérieur à 3 mètres.



## Article 26. Dérogations

- d) Le bourgmestre peut déroger aux règles de la présente partie écrite pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général, dûment justifiées.
- e) Pour garantir un raccord harmonieux entre deux constructions\* accolées, le bourgmestre peut déroger aux règles concernant les reculs\* et les hauteurs requis.
- f) Dans le quartier existant ECO-c1, des distances entre constructions\* sises sur une même propriété inférieures aux marges de reculement prescrites peuvent être autorisées, sous réserve de justifier que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

## Titre 3 – Définitions

Les définitions sont reprises 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 », à l'exception des définitions :

- en italique, qui ont été précisées ;
- marquées d'un astérisque \*, qui sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (Ministère de l'Intérieur, version 2018) ;
- marquées d'un double astérisque \*\*, qui sont des définitions communales.

Des schémas explicatifs ont été ajoutés pour certaines définitions.

### 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.

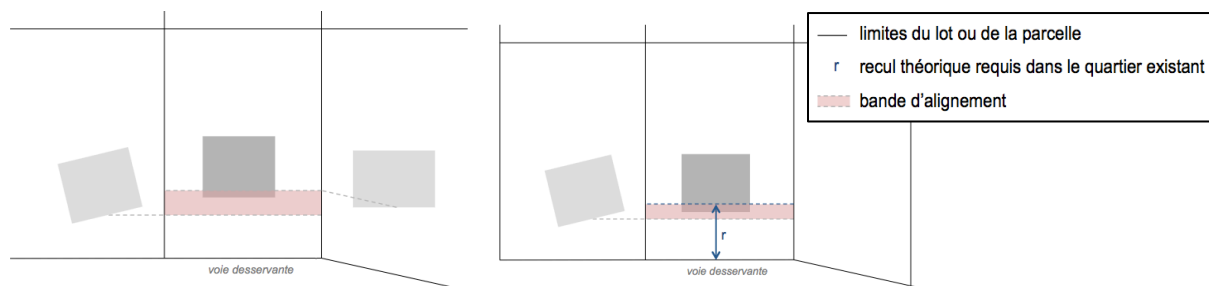
## Bande d'alignement avant \*\*

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines.

Lorsqu'une seule parcelle voisine est bâtie, la bande d'alignement est formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et la ligne parallèle à la voie desservante à une distance égale au recul requis en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines selon les quartiers.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles voisines à considérer sont celles en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.



## 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.

### Construction principale \*\*

On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

### 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 faîtage 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.

### Îlot

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.

### Pièces destinées au séjour prolongé de personnes \*

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

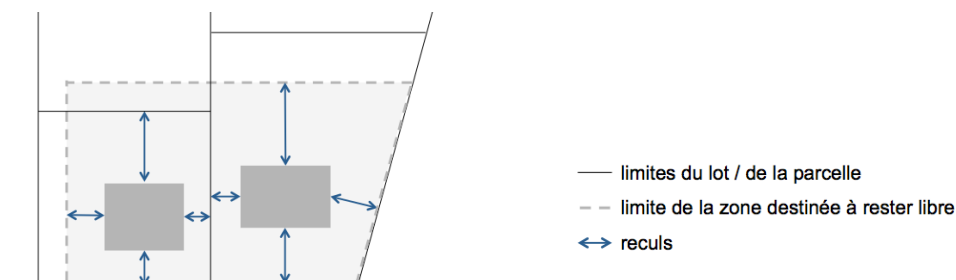
### Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, aux points les plus éloignés. 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.