Administration Communale

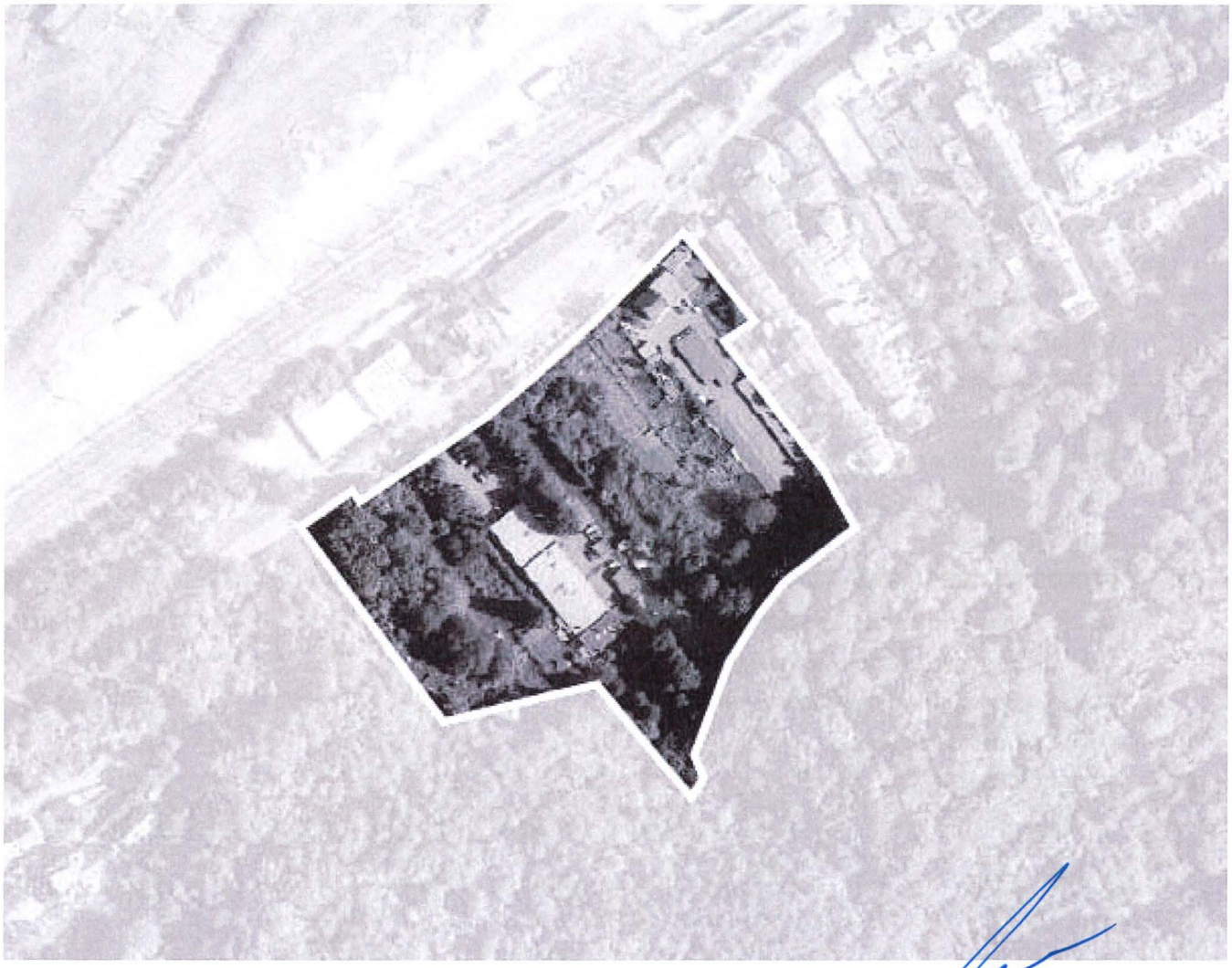
SCHIFFLANGE

Référence: 20230/10C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05/11/2026
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PAP NQ Ieweschter Millchen

PARTIE ÉCRITE



[Modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°20230/10C]

Juillet 2026

Vu et approuvé par le Conseil Communal
Schifflange, le 10/07/2026
Le Conseil Communal,

SOMMAIRE

A. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES 3

B. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS 4

B.1 Définition de la mixité des fonctions 4

C. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE 5

C.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés 5

C.2 Hauteurs des constructions 6

C.3 Type, disposition et nombre de constructions 7

C.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol 8

C.5 Formes, pentes et orientations des toitures 9

C.6 Avant-corps, saillies, balcons, loggias 10

C.7 Composition des façades 10

C.8 Stationnement 11

C.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances 11

C.10 Clôtures, murs 11

C.11 Logements abordables 12

C.12 Superstructures et installations techniques 13

C.13 Réutilisation des eaux pluviales 14

C.14 Servitudes 14

D. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION 15

D.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal 15

D.2 Aménagement des espaces verts publics 15

D.3 Aménagement des voies de circulation 15

D.4 Modelage du terrain 16

E. TERMINOLOGIE 17

A. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du présent PAP porte sur des parcelles cadastrales appartenant soit à la Commune de Schifflange, soit à des propriétaires privés.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Schifflange, section A de Schifflange.

Le périmètre exact du PAP d'une contenance de 2ha32a83ca se base du plan de surface (N°10743-CADA-01) réalisé par un bureau d'étude agréé.

B. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

B.1 Définition de la mixité des fonctions

Le PAP est principalement dédié au logement (y compris chambres d'étudiants, colocation, logement intégré).

Les constructions des lots 1, 2 et 3 sont dédiées au logement et à une ou plusieurs autres fonctions.

Dans le lot 1, 249,55 m² de surface construite brute est à dédier à d'autres fonctions.
Dans les lots 2 et 3, 751,60 m² de surface construite brute est à dédier à d'autres fonctions par lot.

La fonction de logement n'est pas admise en rez-de-chaussée des parties des constructions donnant sur la rue d'Esch.

Y sont admis : des activités de commerce, des services administratifs, professionnels ou des équipements de service public (crèche par ex.), en rez-de-chaussée et aux étages.

De manière générale, y sont interdits les affectations et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

C. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

C.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

+ Espace extérieur pouvant être scellé

Pour les maisons plurifamiliales :

A l'intérieur de l'espace pouvant être scellé prévu dans le recul postérieur des constructions 2.a et 3.c, sont admis les accès carrossables et/ou rampes d'accès vers les parkings souterrains.

L'intégralité de la surface définie en partie graphique peut y être scellée (100%).

+ Espace extérieur pouvant être scellé de type « terrasse »

Les terrasses sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur de l'espace extérieur pouvant être scellé des lots unifamiliaux.

Pour les maisons plurifamiliales :

Une terrasse accolée à la construction principale est autorisée sur une profondeur de maximum 3,00m le long de toutes les façades des constructions, excepté le long des façades donnant sur une voie (rue d'Esch ou zone résidentielle).
Elle doit respecter un recul de min. 1,90m vis-à-vis des limites parcellaires.

Couvertures des terrasses (pergola, marquise ou similaire)

Les terrasses ne peuvent être couvertes que par des constructions légères qui ne peuvent pas dépasser la surface de la terrasse ou du balcon qu'elle couvre.

On entend par construction légère un ouvrage accessoire à la construction principale réalisé en matériaux légers (bois, métal) et à caractère réversible (démontable ou facilement supprimable), ne créant pas de volume clos. Elle ne crée pas de surface habitable, son usage reste secondaire. Elle repose sur un mode d'implantation simple, sans fondation lourde.

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins 3 côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.
On entend par pergola une construction légère supportant une couverture ajourée ou partiellement couverte (lames, treillis, toile, éléments mobiles ou équivalents), destinée à créer un ombrage.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, ou peuvent être implantés en limite de propriété dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;
- une hauteur de max. 3,50m par rapport au niveau de la terrasse aménagée.

+ Espace vert privé pouvant être partiellement scellé de type « avant jardin »

Pour les maisons unifamiliales :

Sont admis à l'intérieur de ces surfaces vertes :

- 1 accès piéton de 1,50m de large maximum ;
- 1 accès carrossable de 3,00m de large, à l'exception des lots 26 et 27 pour lesquels 2 accès carrossables d'une largeur totale de 6,00m sont admis.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sont admis à l'intérieur de ces surfaces vertes :
- 2 accès piétons de 1,50m de large maximum chacun.

+ **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Des essences adaptées au climat local sont imposées sur l'ensemble des espaces verts privés du PAP.
Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

Pour les maisons unifamiliales :

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 6,00 m^2.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces libres des lots destinés aux logements de type collectif :
- peuvent être collectifs et/ou disposer de surfaces privatives ;
- peuvent délimiter sur une partie ou sur la totalité de l'espace libre, des espaces extérieurs nécessaires au fonctionnement des fonctions autres que le logement ;
- peuvent accueillir des chemins, terrasses, constructions légères fixes, abris de jardins ou similaire, murs, clôtures ;
- peuvent accueillir une ou plusieurs aires de jeux ;
- peuvent accueillir des constructions dédiées aux circulations verticales permettant l'accessibilité au parking souterrain.

Une épaisseur de minimum 50 cm de couverture végétale sur la dalle des constructions souterraines doit être garantie.

C.2 Hauteurs des constructions

Pour la définition de la hauteur à la corniche, au faîtage ou à l'acrotère des constructions, mesurée conformément aux définitions jointes au point « F. Terminologie » de la présente partie écrite, on entend par voie desservante la voie faisant face aux façades concernées par un alignement obligatoire.

+ **Définition des hauteurs**

Pour les maisons unifamiliales :

Les maisons en bande ou jumelées peuvent être considérées séparément ou de manière groupée pour la définition de la hauteur.

+ **Hauteur par volume**

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique du PAP reprennent les hauteurs de corniche, faîte ou acrotère maximales présentes sur chaque lot.

Pour les lots comprenant différents volumes, les hauteurs par volume sont précisées dans le tableau ci-après :

N° Lot	N° volume	Hauteur max. à l'acrotère du dernier niveau plein (en mètres)	Hauteur max. à l'acrotère du 1e étage en retrait (en mètres)	Hauteur max. à l'acrotère du 2e étage en retrait (en mètres)
2	2.a	13,50	17,00	20,50
	2.b	4,50		
	2.c	13,50	17,00	20,50
3	3.a	13,50	17,00	20,50
	3.b	4,50		
	3.c	13,50	17,00	20,50

Source : Tableau de répartition des hauteurs à l'acrotère par volume

+ **Hauteur des dépendances :**

La hauteur hors-tout maximale admise pour les dépendances est de :

- 2,50m pour les dépendances de type « abris de jardin » ou similaire ;
- 3,00m pour les dépendances de type « entrée/sorties piétonne vers un parking souterrain » ;
- 3,50m pour les dépendances de type « garage » ou « carports ».

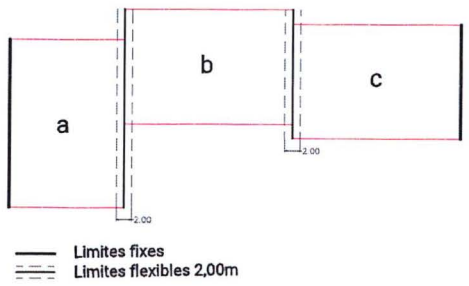
La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé à l'emplacement de la dépendance, au milieu de chaque face.
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui correspond à la moyenne des niveaux du terrain aménagé aux extrémités de la future dépendance.

C.3 Type, disposition et nombre de constructions

+ **Maisons isolées composées de plusieurs volumes**

Pour les lots 2 et 3, chaque maison isolée (mi) est composée de plusieurs volumes.
La limite constructible entre 2 volumes est flexible de max. 2,00m (1,00m de part et d'autre de la limite concernée) permettant selon les besoins d'augmenter la largeur d'un volume et de réduire le volume voisin. Les autres limites des volumes sont fixes.

Schéma d'explication de la flexibilité des limites constructibles entre 2 volumes situés sur les lots 2 et 3 :



+ **Dépendances de type « abris de jardin » ou similaire**

Sont compris : les abris de jardin, les abris à vélos, les abris pour animaux, les serres, les remises, les accès vers les constructions souterraines et autres installations semblables.
Excepté pour les dépendances permettant l'accès aux constructions souterraines, les dépendances de type « abris

de jardin » ou similaire réalisés en maçonnerie et en béton sont interdites.

Pour les maisons unifamiliales :

- Une dépendance de type « abri de jardin » ou similaire de maximum 6,00 m² est autorisée par lot. L'implantation est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle en respectant des reculs latéraux et arrières d'au moins 1,00m. L'implantation en limite peut être autorisée s'il existe un accord écrit entre voisins. L'espace libre entre la construction principale et la dépendance isolée doit être de 3,00m au moins.

Pour les maisons plurifamiliales :

- Une ou 2 dépendances de type « abri de jardin » ou similaire de maximum 12,00 m² cumulés est autorisée.
- Elles sont autorisées dans les espaces libres des lots excepté dans les avant-jardins, à 1,00 mètre maximum des limites de lots ou elles peuvent être implantées sur la limite latérale mitoyenne et/ou postérieure, en cas d'accord réciproque entre voisins. Ces dépendances peuvent être accolées à la façade des constructions destinées au séjour prolongé.

C.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

+ Nombre de niveaux par volume

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique du PAP reprennent pour chaque lot, le nombre maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.
Pour les lots comprenant différents volumes, le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol de chaque volume est précisé dans le tableau ci-après :

N° Lot	N° volume	Nombre de niveau max.
2	2.a	III+2R+2S
	2.b	I
	2.c	III+2R+2S
3	3.a	III+2R+2S
	3.b	I
	3.c	III+2R+2S

Source : Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. par volume

+ Etage en retrait ou sous combles

Pour les maisons unifamiliales (lots 4 à 21) :

L'étage sous combles, doit :
- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable ;
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les maisons unifamiliales (lots 26 à 36) :

Un étage en retrait est admis, il doit :
- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable ;
- observer un retrait de min. 1,50m par rapport à l'alignement obligatoire ;
- ne pas dépasser 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les maisons plurifamiliales :

- Pour le lot 1 :

Un étage en retrait est admis, il doit :
- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable ;
- ne pas dépasser 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein ;
- observer un retrait de min. 2,00m par rapport à la façade donnant sur la route d'Esch.

- Pour les blocs-bâtis 2.a, 2.c, 3.a, 3.c :

Deux (2) étages en retrait sont admis.

Le premier étage en retrait doit :
- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein ;
- comporter au max. 1 niveau habitable ;
- ne pas dépasser 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein ;
- observer un retrait de min. 2,00m par rapport au recul postérieur (façade donnant sur le parc).

Le deuxième étage en retrait doit :
- se trouver au-dessus du premier étage en retrait ;
- compoter au max. 1 niveau habitable ;
- ne pas dépasser 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein ;
- respecter un retrait de min. 2,00m par rapport à la façade donnant sur la route d'Esch ;
- respecter un retrait de min. 2,00m par rapport au recul postérieur (façade donnant sur le parc).

+ Construction souterraine

L'accès aux constructions souterraines des constructions principales des lots 1, 2 et 3 doit se faire par le recul postérieur des constructions.

C.5 Formes, pentes et orientations des toitures

+ Forme des toitures des constructions destinées au séjour prolongé

Pour les maisons unifamiliales (lots 4 à 21) :

Seules les toitures à 2 versants sont autorisées.
L'aménagement de toiture-terrasse est admis dans le prolongement d'un étage.

Pour les maisons plurifamiliales ou maisons unifamiliales (lots 22 à 36) :

Seules des toitures plates végétalisées extensives ou intensives sont autorisées.
L'aménagement de toiture-terrasse est admis dans le prolongement d'un étage, au niveau des retraits des étages en retrait ainsi qu'en toiture des blocs bâtis 2.b. et 3.b.

+ Forme des toitures des dépendances

Des toitures plates sont obligatoires sur l'ensemble des dépendances.

C.6 Avant-corps, saillies, balcons, loggias

Pour les maisons unifamiliales :

Les saillies, balcons et loggias sont autorisés en dehors du gabarit maximal au niveau des façades antérieures et postérieures mais ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux. Les avant-corps sont seulement admis en façades postérieures.

Pour les maisons plurifamiliales :

Pour les lots 1, 2 et 3, les saillies et balcons sont admis en dehors du gabarit maximal sur toutes les façades. Les avant-corps ne sont pas admis en façade antérieure.
Au-dessus du domaine public, les balcons doivent respecter une hauteur libre de 4,50m.

+ **Avant-corps, saillies**

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et ne couvrent qu'un tiers de la surface de la façade où ils se trouvent.

Les balcons et les perrons peuvent avoir une saillie de maximum de 1,50 m et leur longueur ne peut dépasser 2/3 de la longueur de la façade où ils se trouvent. Une partie saillante ne peut être munie d'un balcon supplémentaire.

Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade en respectant un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des lucarnes ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de façade.
Les lucarnes peuvent dépasser de la hauteur maximale du gabarit constructible.

Les auvents ont une saillie de maximum 1,20 m par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Les cours anglaises situées devant les fenêtres du sous-sol et des étages souterrains ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m. Les cours anglaises ne sont pas autorisées dans le domaine public.

+ **Loggias**

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Elles sont admises sur l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP.

C.7 Composition des façades

Pour les façades des lots 1, 2 et 3 donnant sur la route d'Esch, le socle (rez-de-chaussée donnant sur la route d'Esch) doit être traité de manière différenciée par rapport aux niveaux supérieurs, par une variation de matérialité et/ou de teinte.

Les niveaux supérieurs (niveaux II, III, 1R, 2R) doivent être réalisés dans une matérialité et/ou une teinte homogène, distincte de celle du socle.

Un changement de matérialité ou de teinte est admis mais non obligatoire pour le dernier niveau en retrait (2R).
Le traitement du socle doit être distinct entre les lots 1 et 2, et les lots 2 et 3.

C.8 Stationnement

Pour les maisons unifamiliales, sont admis :

- Pour les lots 4 à 19, 22 à 25, 28 à 36 :

un (1) emplacement de stationnement à l'intérieur de la construction dédiée au séjour prolongé et un (1) emplacement extérieur dans le recul antérieur des constructions ;

- Pour les lots 26 à 27 :

un (1) emplacement de stationnement dans la construction dédiée au séjour prolongé et un (1) emplacement dans la dépendance ;

- Pour les lots 20 à 21 :

un (1) emplacement de stationnement dans le recul antérieur des constructions.

Pour les maisons plurifamiliales, sont admis :

- Au minimum 1,2 emplacement pour les maisons plurifamiliales. Le nombre d'emplacements est à arrondir vers le haut.
- Au minimum 0,7 emplacement pour les chambres meublées et les chambres d'étudiants.
- Au minimum un (1) emplacement par logement abordable.

C.9 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux de basent sur le levé « N°TL00518-100 » réalisé en date du 19.10.2018 par un bureau d'études agréé.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées représentées en partie graphique est admise.

Les murs de soutènement sont limités à 1,00m de hauteur.
Une distance d'1,00m est à respecter entre deux murs de soutènement parallèle.

Pour les maisons unifamiliales :

Le niveau en sous-sol peut être dédié à des surfaces aménageables. Les terrasses peuvent dépasser le niveau du terrain naturel de max. 1,50m. L'escalier doit être prévu à l'intérieur de la surface dédiée à la terrasse.
Les terrasses doivent être prévues en continuité avec le rez-de-jardin, sans création d'un volume fermé en-dessous.

C.10 Clôtures, murs

+ Murs et clôtures des avant-jardins

Seules des haies d'espèces adaptées au climat local de maximum 1,00m de hauteur sont admises dans les avant-jardins.
Les murs et clôtures sont interdits dans les avant-jardins. Ils sont admis à partir de l'alignement de façades des constructions destinées au séjour prolongé.

+ Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent

accuser une saillie inférieure ou égale :

- à max. 3,00m au rez-de-chaussée ;
- à max. 1,50m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Leur surface est limitée à celle des terrasses et retraits.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

Les abris de jardins implantés en terrasse peuvent servir d'élément pare-vue.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser max. 1,80m excepté pour les abris de jardins qui peuvent atteindre max. 2,50m.

Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

C.11 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	2.245,95	m2	336,89	m2	3	u.
2	2.842,28	m2	1.568,11	m2	12	u.
3	2.798,66	m2	0	m2	0	u.
4	231,00	m2	0	m2	0	u.
5	231,00	m2	0	m2	0	u.
6	231,00	m2	0	m2	0	u.
7	222,00	m2	0	m2	0	u.
8	222,00	m2	0	m2	0	u.
9	222,00	m2	0	m2	0	u.
10	237,00	m2	0	m2	0	u.
11	237,00	m2	0	m2	0	u.
12	237,00	m2	0	m2	0	u.
13	237,00	m2	0	m2	0	u.
14	237,00	m2	0	m2	0	u.
15	237,00	m2	0	m2	0	u.
16	237,00	m2	0	m2	0	u.

17	217,00	m2	0	m2	0	u.
18	217,00	m2	0	m2	0	u.
19	217,00	m2	0	m2	0	u.
20	231	m2	231	m2	1	u.
21	231	m2	231	m2	1	u.
22	228,75	m2	0	m2	0	u.
23	228,75	m2	0	m2	0	u.
24	228,75	m2	0	m2	0	u.
25	243,60	m2	0	m2	0	u.
26	324,50	m2	0	m2	0	u.
27	324,50	m2	0	m2	0	u.
28	268,50	m2	0	m2	0	u.
29	268,50	m2	0	m2	0	u.
30	268,50	m2	0	m2	0	u.
31	228,75	m2	0	m2	0	u.
32	228,75	m2	0	m2	0	u.
33	228,75	m2	0	m2	0	u.
34	228,75	m2	0	m2	0	u.
35	228,75	m2	0	m2	0	u.
36	228,75	m2	0	m2	0	u.
37	0	m2	0	m2	0	u.
38	0	m2	0	m2	0	u.
Total	**15.774,74** *(Tous lots)*	**m2**	**2.367,00**	**m2**	17	**u.**

C.12 Superstructures et installations techniques

Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.
Les installations techniques disposées en toiture, excepté les souches de cheminées, doivent se trouver à une distance de min. 1,00m par rapport aux bords de la toiture, excepté les panneaux solaires et photovoltaïques qui peuvent recouvrir la toiture complète.
A l'exception des souches de cheminée de ventilation et des antennes, tous les équipements et toutes les installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de l'immeuble ou être habillés de manière ajourée.
Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait respectivement du dernier étage plein à toiture plate. Les cabanons d'ascenseurs doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades.

Les bouches d'aération sont interdites en façade.
Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont uniquement autorisés en toiture. Les capteurs solaires sur les toitures plates doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique d'une toiture avec une pente de quarante-cinq degrés (45°) par rapport aux plans de façades et ils ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,00 m.

C.13 Réutilisation des eaux pluviales

Pour les maisons unifamiliales (lots 4 à 21) :

Des dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales (comme par exemple : tonneau sous la gouttière, cuve aérienne ou enterrée ou dispositif similaire) est obligatoire pour toutes les constructions principales, dépendances et balcons ouverts équipés de gouttières ou de dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie.

Pour les maisons plurifamiliales ou maisons unifamiliales (lots 22 à 36) :

Les toitures plates végétalisées doivent être réalisées :

- soit comme toiture végétalisée sur moins de 80% de leur surface, disposant de panneaux photovoltaïques. Dans ce cas, des dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales (comme par exemple : tonneau sous la gouttière, cuve aérienne ou enterrée ou dispositif similaire) est obligatoire ;

- soit comme toitures végétalisées sur plus de 80% de leur surface, disposant ou non de panneaux photovoltaïques sur les 20% restants. La collecte des eaux pluviales n'est dans ce cas pas obligatoire.

C.14 Servitudes

+ **Servitude Coulée verte 1 « CV1 »**

Cette zone vise à protéger et à mettre en valeur le biotope existant. Toute construction y est interdite.

+ **Servitude Coulée verte 2 « CV2 »**

Cette zone est à aménager comme ceinture verte. La lisière du bois peut être densifiée, le cas échéant, avec une plantation dense d'arbustes. L'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers est interdit.

D. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

D.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

23,08% des terrains soit 53,73 ares, sont cédés au domaine public communal.

D.2 Aménagement des espaces verts publics

Des espaces dédiés à des chemins piétons ou cyclables, voies d'accès pour les véhicules de services, passerelles piétonnes, surfaces de rétention, murs de soutènement, placettes, des stations vélo, des aires de jeux ou éléments de fitness, transformateurs, espace dédié à la collecte des déchets peuvent être ajoutés dans les espaces verts publics, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

+ Plantations des espaces verts publics

La position des arbres projetés peut être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que le nombre d'arbres minimal soit respecté.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Les espèces adaptées au climat local sont préconisées.
Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives.

+ Aménagement vert spécifique

Le revêtement du sol doit marquer visuellement la connexion entre les différents espaces publics. Il doit être perméable et végétalisé de type pavés écologiques à joints ouverts.

+ Aménagement spécifique

Les surfaces concernées doivent être réalisées avec un revêtement de sol ou une teinte différencié(e) de celui/celle de la chaussée. L'usage de pavés y est interdit.

+ Surface de rétention

Il s'agit de surfaces maximales dont l'emprise peut être ajustée pour des raisons techniques ou paysagères. Ces surfaces peuvent être dédiés à des fonctions annexes de type aire de jeux, sports ou similaire.
Le bassin de rétention doit être aménagé de façon écologique. L'étanchéité artificielle et les revêtements en terre végétale riche en nutriments sont interdits. Afin de créer différents micro-biotopes, les variations de profondeurs et les pentes douces (max 30%) sont à privilégier.

D.3 Aménagement des voies de circulation

Les surfaces dédiées aux zones résidentielles peuvent comprendre des espaces verts et des plantations (haies, arbres etc.) supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

+ Eléments techniques et mobilier urbain

A l'intérieur de tous les espaces publics nécessaires à la viabilisation du PAP, sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur ou élément similaire) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone.

D.4 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux de basent sur le levé « N°TL00518-100 » réalisé en date du 19.10.2018 par un bureau d'études agréé.

Une tolérance de maximum 0,80 mètre au-dessus et en dessous des courbes projetées dans la partie graphique du PAP est admise.

Une dérogation peut être accordée dans le cadre de l'aménagement des rétentions d'eaux pluviales dans le domaine public pour faciliter leur intégration dans le paysage ou si des contraintes techniques l'exigent.

E. TERMINOLOGIE

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

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

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

Faîte / Faîtage
On entend par faîte 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.

Ilot
On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible
On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement
On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré
On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia
On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot
On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale
On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée
On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale
On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain
On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein
On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction
On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul
Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

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

b. *affectation des locaux* :
   Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
   Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
   Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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