

# MODIFICATION PONCTUELLE

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### DEFINITIONS

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

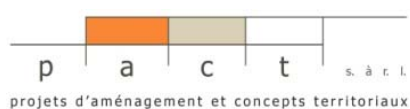


**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN**  
75, WÄISTROOSS  
L-5440 REMERSCHEN

1.1.	ABRIS DE JARDIN (SCH) .....	4
1.2.	ACROTÈRE (RGD 2017) .....	4
1.3.	Affectation de type «utilité citoyenne» (SCH) .....	4
1.4.	AVANT-CORPS (RGD 2017).....	4
1.5.	BANDE DE CONSTRUCTION (RGD 2017 MODIFIÉ) .....	4
1.6.	CAR-PORT (RGD 2017).....	4
1.7.	CHANGEMENT DU MODE D’AFFECTATION (RBVS TYPE) .....	4
1.8.	CLÔTURE (RGD 2017) .....	4
1.9.	COMBLE (RGD 2017) .....	5
1.10.	CONSTRUCTION (RGD 2017) .....	5
1.11.	CONSTRUCTION PRINCIPALE (SCH).....	5
1.12.	DÉPENDANCE (RGD 2017) .....	5
1.13.	DOMAINE PUBLIC (RBVS TYPE) .....	5
1.14.	ETAGE EN RETRAIT (RGD 2017) .....	5
1.15.	FAÇADE PRINCIPALE (SCH) .....	5
1.16.	FAÎTE/FAÎTAGE (RGD 2017) .....	5
1.17.	HAUTEUR À LA CORNICHE (RGD 2017) .....	5
1.18.	HAUTEUR À L’ACROTÈRE (RGD 2017) .....	6
1.19.	HAUTEUR AU FAÎTAGE (SCH) .....	6
1.20.	HAUTEUR DU SOCLE (RGD 2017).....	6
1.21.	ILOT (RGD 2017) .....	6
1.22.	LARGEUR DE FAÇADE (SCH) .....	6
1.23.	LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE (RGD 2017).....	7
1.24.	LOGEMENT (RGD 2017).....	7
1.25.	LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF (RGD 2017) .....	7
1.26.	LOGEMENT INTÉGRÉ (RGD 2017) .....	7
1.27.	LOGGIA (RGD 2017).....	7
1.28.	LOT (RGD 2017).....	7
1.29.	LOTISSEMENT DE TERRAINS (LOI ACDU ART.29) .....	7
1.30.	MAISON BI-FAMILIALE (RGD 2017).....	7
1.31.	MAISON EN BANDE (RGD 2017).....	7
1.32.	MAISON JUMELÉE (RGD 2017).....	7
1.33.	MAISON PLURIFAMILIALE (RGD 2017) .....	8
1.34.	MAISON UNIFAMILIALE (RGD 2017).....	8
1.35.	NIVEAU NATUREL DU TERRAIN (RGD 2017) .....	8
1.36.	NOMBRE D’ÉTAGES (RGD 2017).....	8
1.37.	NOMBRE DE NIVEAUX (RGD 2017).....	8
1.38.	NIVEAU EN SOUS-SOL (RGD 2017) .....	8
1.39.	NIVEAU PLEIN (RGD 2017) .....	8
1.40.	PARCELLE (RGD 2017) .....	8
1.41.	PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (RGD 2017).....	8
1.42.	RECONSTRUCTION (SCH).....	8
1.43.	RECU (RGD 2017 MODIFIÉ) .....	9
1.44.	RÉNOVATION (SCH).....	9
1.45.	REVÊTEMENT PERMÉABLE (RBVS TYPE).....	9
1.46.	SAILLIE (RBVS TYPE) .....	10
1.47.	SERVITUDE (SCH) .....	10
1.48.	STUDIO (RBVS TYPE) .....	10
1.49.	SURFACE SCELLÉE (RGD 2017 MODIFIÉ).....	10
1.50.	TERRAIN À BÂTIR NET (RGD 2017).....	10
1.51.	TERRAIN EN FORTE PENTE (SCH).....	10
1.52.	TERRASSE (RGD 2017 MODIFIÉ).....	10
1.53.	TERRASSE DE JARDIN (SCH) .....	10
1.54.	TRANSFORMATION D’UNE CONSTRUCTION (RBVS TYPE) .....	11
1.55.	UNITÉ D’EXPLOITATION DANS UNE CONSTRUCTION (RBVS TYPE).....	11
1.56.	UNITE .....	11
1.57.	VOIE CARROSSABLE (RBVS TYPE).....	11
1.58.	VOIE DESSERVANTE (RGD 2017) .....	11

Dossier initial  
Élaboré par ESPACE ET PAYSAGES  
Vote du conseil communal : 30.01.2020  
Approbation du Ministère de l'Intérieur : 30.09.2020

**Elaboré par:**



pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

### 1.1. ABRIS DE JARDIN (SCH)

On entend par abris de jardin une construction faisant office de débarras à l'extérieur.

### 1.2. ACROTÈRE (RGD 2017)

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

### 1.3. AFFECTATION DE TYPE «UTILITE CITOYENNE» (SCH)

On entend par affectation de type « utilité citoyenne », les activités qui sont à qualifier comme directement bénéfique à la vie quotidienne (« *Nahversorgung* » / « *Daseinsvorsorge* » / « *dem Ort dienlich* ») respectivement le complément naturel à l'habitation, comme par exemple : les services médicaux, les crèches, les commerces du secteur agro-alimentaire, le secteur HORESCA, le secteur touristique ou culturel, ...

Des entrepôts, activités de stockage ou affectations similaires sont seulement admises s'ils sont accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 1 et s'ils sont intégrés dans les constructions de l'activité principale.

### 1.4. AVANT-CORPS (RGD 2017)

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.

### 1.5. BANDE DE CONSTRUCTION (RGD 2017 MODIFIÉ)

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

### 1.6. CAR-PORT (RGD 2017)

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.

### 1.7. CHANGEMENT DU MODE D'AFFECTATION (RBVS TYPE)

On entend par changement du mode d'affectation, le changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

### 1.8. CLÔTURE (RGD 2017)

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 parcelles.

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).

### 1.9. COMBLE (RGD 2017)

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

### 1.10. CONSTRUCTION (RGD 2017)

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

### 1.11. CONSTRUCTION PRINCIPALE (SCH)

On entend par construction principale, une construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

### 1.12. DÉPENDANCE (RGD 2017)

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.

### 1.13. DOMAINE PUBLIC (RBVS TYPE)

On entend par domaine public, les fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### 1.14. ETAGE EN RETRAIT (RGD 2017)

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.

### 1.15. FAÇADE PRINCIPALE (SCH)

On entend par façade principale une façade d'une construction donnant sur une rue respectivement voie desservante et comportant une ou plusieurs ouvertures.

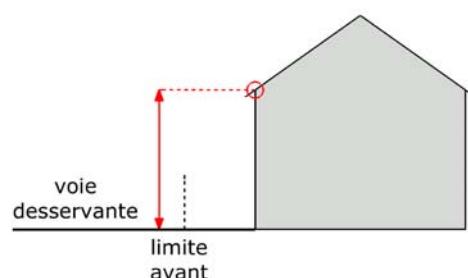
### 1.16. FAÎTE/FAÎTAGE (RGD 2017)

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

### 1.17. HAUTEUR À LA CORNICHE (RGD 2017)

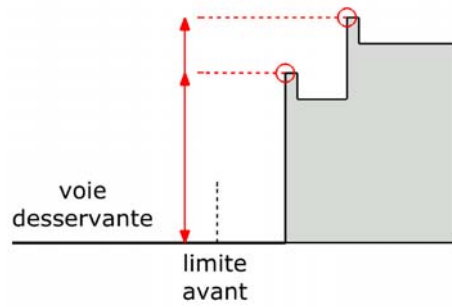
On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale 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.



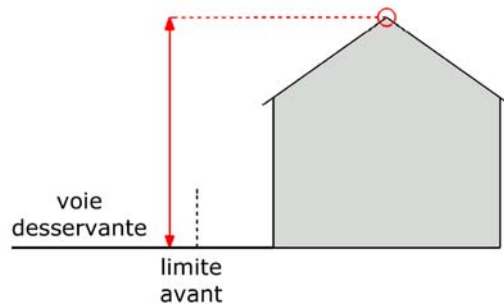
**1.18. HAUTEUR À L'ACROTÈRE (RGD 2017)**

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.



**1.19. HAUTEUR AU FAÎTAGE (SCH)**

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant.



**1.20. HAUTEUR DU SOCLE (RGD 2017)**

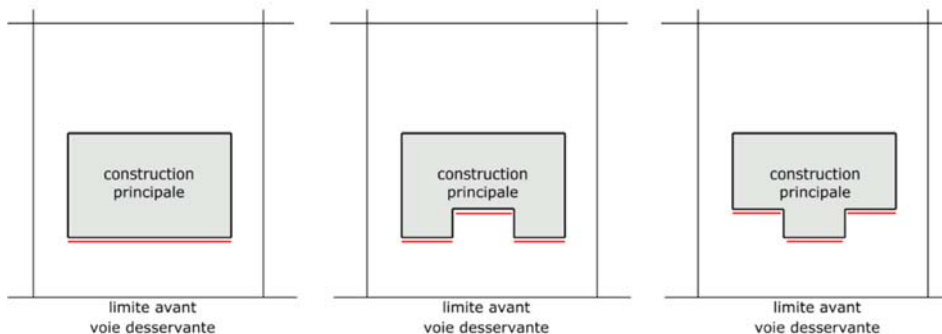
On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**1.21. ILOT (RGD 2017)**

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.

**1.22. LARGEUR DE FAÇADE (SCH)**

On entend par largeur de façade la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment.



**1.23. LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE (RGD 2017)**

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.

**1.24. LOGEMENT (RGD 2017)**

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.

**1.25. LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF (RGD 2017)**

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

**1.26. LOGEMENT INTÉGRÉ (RGD 2017)**

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.

**1.27. LOGGIA (RGD 2017)**

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.

**1.28. LOT (RGD 2017)**

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

**1.29. LOTISSEMENT DE TERRAINS (LOI ACDU ART.29)**

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

**1.30. MAISON BI-FAMILIALE (RGD 2017)**

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

**1.31. MAISON EN BANDE (RGD 2017)**

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

**1.32. MAISON JUMELÉE (RGD 2017)**

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

**1.33. MAISON PLURIFAMILIALE (RGD 2017)**

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

**1.34. MAISON UNIFAMILIALE (RGD 2017)**

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.

**1.35. NIVEAU NATUREL DU TERRAIN (RGD 2017)**

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.

**1.36. NOMBRE D'ÉTAGES (RGD 2017)**

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

**1.37. NOMBRE DE NIVEAUX (RGD 2017)**

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.

**1.38. NIVEAU EN SOUS-SOL (RGD 2017)**

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.

**1.39. NIVEAU PLEIN (RGD 2017)**

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.

**1.40. PARCELLE (RGD 2017)**

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

**1.41. PROFONDEUR DE CONSTRUCTION (RGD 2017)**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière ou 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.

**1.42. RECONSTRUCTION (SCH)**

On entend par reconstruction, une nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.



### 1.43. REcul (RGD 2017 MODIFIÉ)

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.

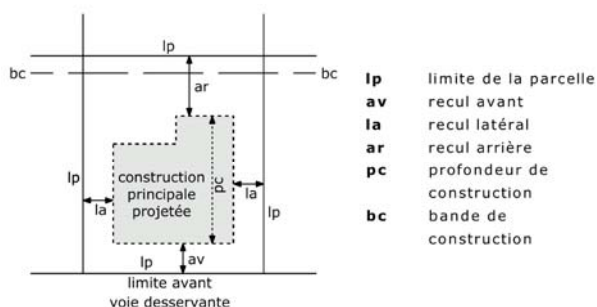
Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Dans le présent règlement, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

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 l'alignement de la voirie.

On distingue:

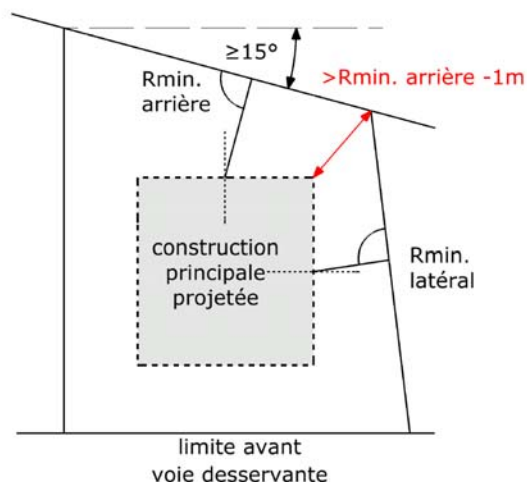
- le recul avant qui est toujours situé entre l'alignement de voie desservante et la limite de la surface constructible;
- le recul arrière qui est situé du côté opposé à la voie desservante;
- les reculs latéraux qui sont situés entre les limites séparatives latérales et la limite de la surface constructible et sont limités par le recul avant et le recul arrière.



Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues, seul le recul situé le long de l'axe principal ou devant la façade principale, est considéré comme recul avant. Le recul situé le long de la seconde rue est à considérer comme un recul latéral.

Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite arrière de la parcelle (à partir d'un écart de min. 15° par rapport à l'angle droit), le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul arrière des constructions principales ne peut pas être inférieur au recul minimal de plus d'1,00 m.

Sauf les dérogations décrites dans les PAP « quartier existant » respectifs, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport aux limites avant ou latérales de la parcelle, le recul minimal doit être respecté en tous points de la construction principale.



### 1.44. RÉNOVATION (SCH)

On entend par rénovation, une remise à neuf d'une construction ou partie de construction, respectivement restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

### 1.45. REVÊTEMENT PERMÉABLE (RBVS TYPE)

On entend par revêtement perméable, un revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

**1.46. SAILLIE (RBVS TYPE)**

On entend par saillie, un élément débordant par rapport à un autre. On distingue:

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, porches, seuils, perrons, et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

**1.47. SERVITUDE (SCH)**

On entend par servitude, une obligation imposée à un bien foncier, limitant le droit de parcelle, dans un but d'intérêt public ou d'intérêt commun.

**1.48. STUDIO (RBVS TYPE)**

On entend par studio, un logement abritant une seule pièce principale, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**1.49. SURFACE SCÉLÉE (RGD 2017 MODIFIÉ)**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

**1.50. TERRAIN À BÂTIR NET (RGD 2017)**

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.

**1.51. TERRAIN EN FORTE PENTE (SCH)**

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25,00 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 15 %.

Les terrains en forte pente sont soumis à des prescriptions spéciales.

**1.52. TERRASSE (RGD 2017 MODIFIÉ)**

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.

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

**1.53. TERRASSE DE JARDIN (SCH)**

On entend par terrasse de jardin une surface stabilisée à l'air libre, non close, indépendante et isolée de la construction principale hors-sol.

---

**1.54. TRANSFORMATION D'UNE CONSTRUCTION (RBVS TYPE)**

On entend par transformation d'une construction, les travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

**1.55. UNITÉ D'EXPLOITATION DANS UNE CONSTRUCTION (RBVS TYPE)**

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

**1.56. UNITE**

On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce ou autres.

**1.57. VOIE CARROSSABLE (RBVS TYPE)**

On entend par voie carrossable, une voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

**1.58. VOIE DESSERVANTE (RGD 2017)**

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