


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

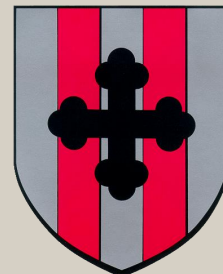
 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
JUNGLINSTER

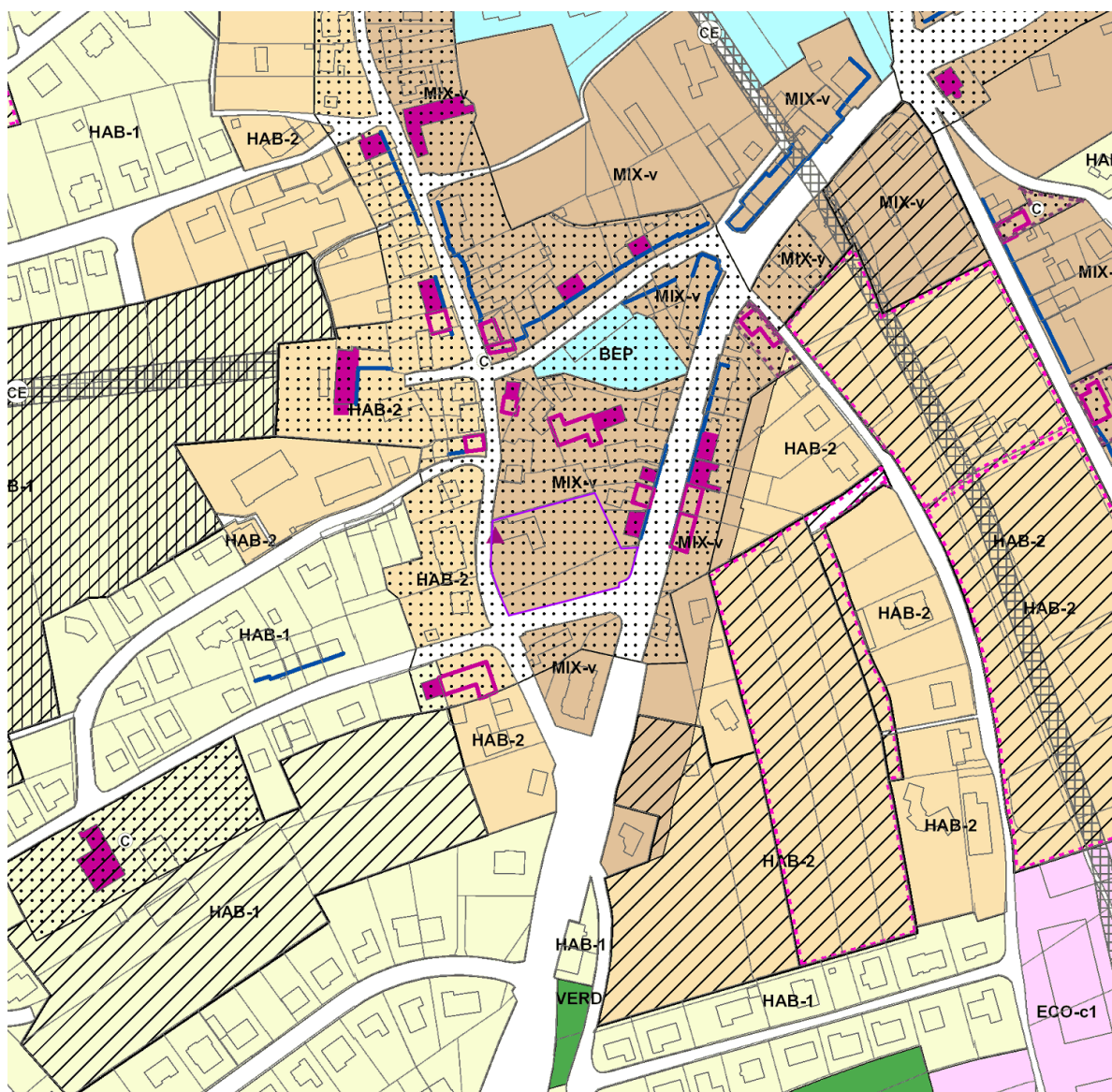


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

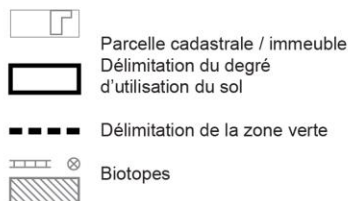
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

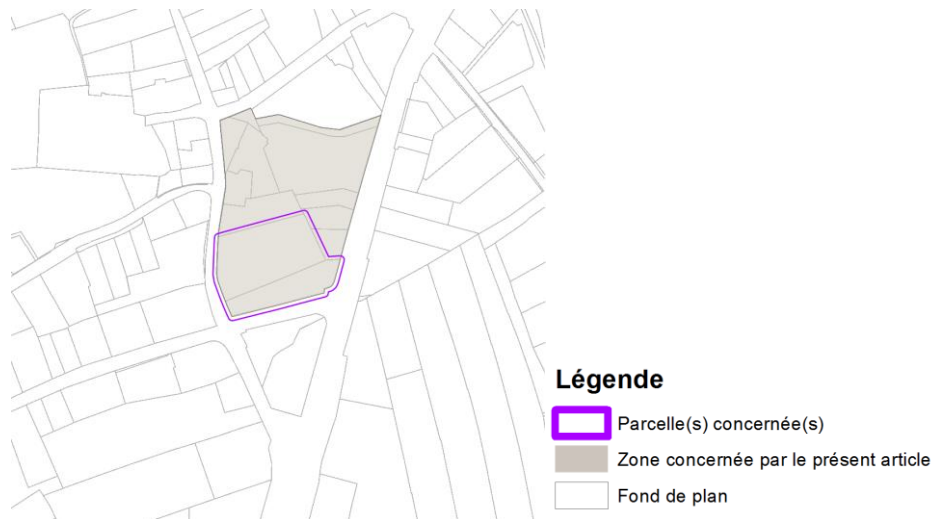
Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 5 Zones mixtes villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti dans la localité de Junglinster et à 400 m² par immeuble bâti dans les autres localités, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

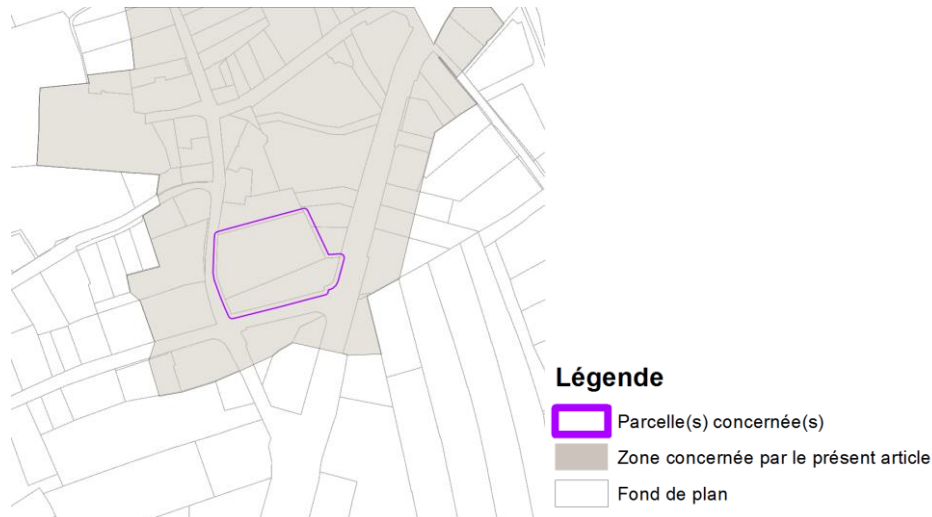
Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise - Rue de Wormeldange/Gon-NQ-09, la part minimale à réserver aux logements de type unifamiliale est de 30%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise – Jong Mëtt/Jung-NQ-06, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 40%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise – Gehaansräich/Gon-NQ-11, la part maximale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être supérieure à 30%.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 22 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression « C ».

(1) Servitudes spéciales dans les secteurs protégés de type « environnement construit »:

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son gabarit et son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

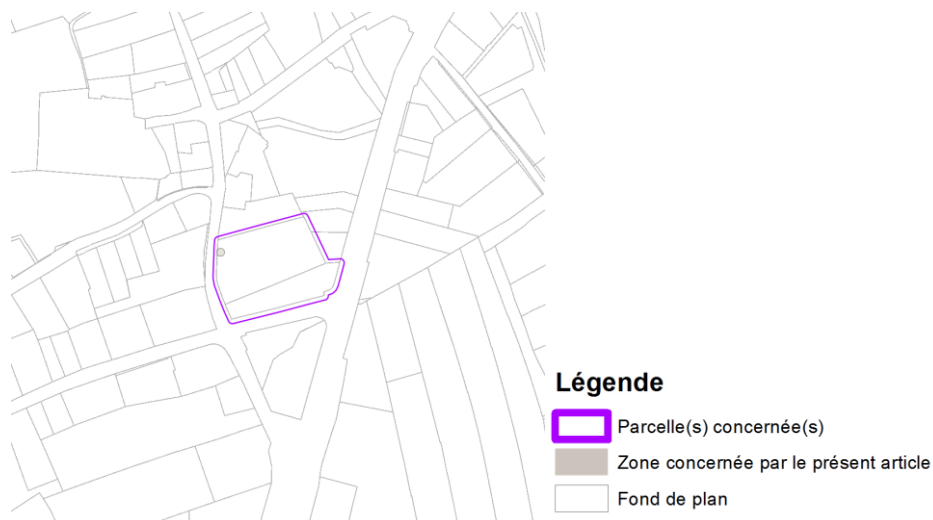
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les servitudes spéciales des « secteurs et éléments protégés » de type « environnement construit » à travers le biais d'une servitude de type urbanistique.

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

(2) Servitudes spéciales pour les éléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés d'intérêt communal, à savoir les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à préserver » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

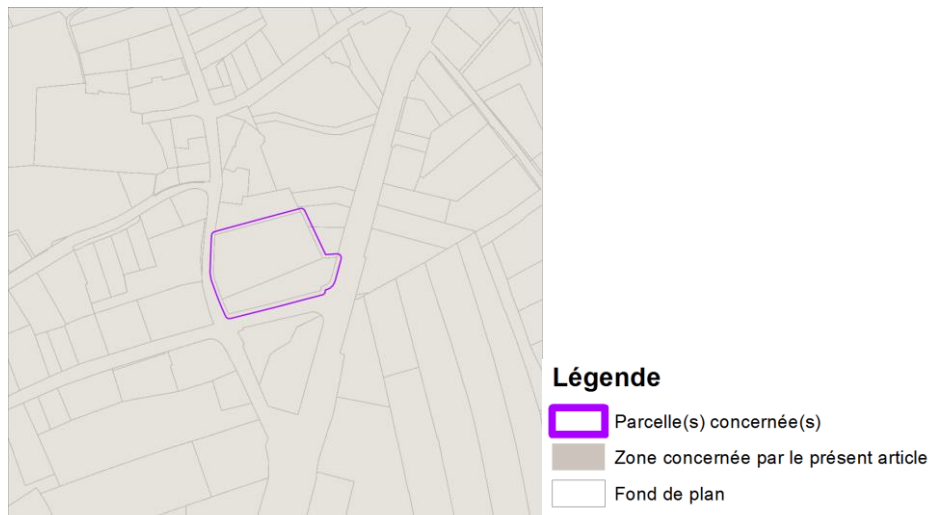
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Le « petit patrimoine à conserver » :

Le « petit patrimoine à conserver », tels les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement actuel.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 15 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures:

- deux (2) emplacements par logement;
- un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mètt »;
- un (1) emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux;
- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite;

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées au règlement-taxé.

Art. 16 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce;
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE I: TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 $1,5 \text{ kN/m}^2$ ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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 telles 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 œuvre 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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

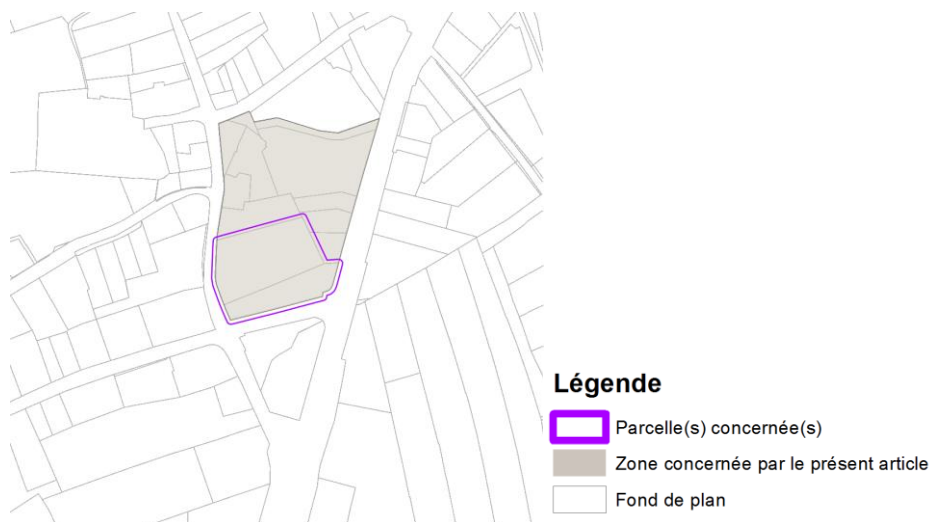
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

PAP Partie graphique

[027_QE_Junglinster_Sud.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 3 Prescriptions concernant les quartiers situés en zones mixtes villageoises (MIX-v)

Art. 3.1 Disposition et type de constructions

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

Sont autorisées les constructions isolées, jumelées, groupées en bande/rangée ou en ensemble, unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales. Le nombre maximal d'unités de logements par construction est repris dans la partie graphique du PAP QE.

Les constructions unifamiliales doivent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

Les constructions bifamiliales doivent être soit isolées soit jumelées.

Les constructions plurifamiliales doivent être isolées excepté à Gonderange et à Junglinster, route de Luxembourg, route d'Echternach, rue de la Gare et rue du Village entre les numéros 1 et 6 inclus et dans le cas où une construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite et sauf les projets de transformation des « constructions à conserver » et des « gabarits des constructions existantes à préserver ».

Art. 3.2 Bande de construction

La bande de construction est de max. 30,00 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.3 Nombre de constructions

Plusieurs constructions principales hors-sols sont autorisées par parcelle, si elles font partie d'une copropriété.

Art. 3.4 Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

	Recul minimal autorisé	Recul maximal autorisé
Recul avant	min. 4,00 m; resp. min. 6,00 m devant les portes de garage	max. 8,00 m
Recul latéral	min. 3,00 m; resp. 0,00 m pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen; resp. min. 4,00 m, si construction a plus de 3 niveaux; resp. min. 6,00 m pour les constructions implantées perpendiculairement à l'alignement de voirie dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m	-
Recul arrière	min. 6,00 m	-

Les constructions principales hors-sols ne peuvent pas empiéter sur les reculs imposés excepté dans les cas définis ci-après.

Toute nouvelle construction principale hors-sol, doit être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles:

- si la construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite ou
- si deux constructions jumelées ou des constructions en bande/rangée sont planifiées et autorisées simultanément.

Dans le cas d'une implantation perpendiculaire à l'alignement de voirie dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m, accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles, la partie de la construction qui dépasse 15 m doit respecter un recul de min. 6,00 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

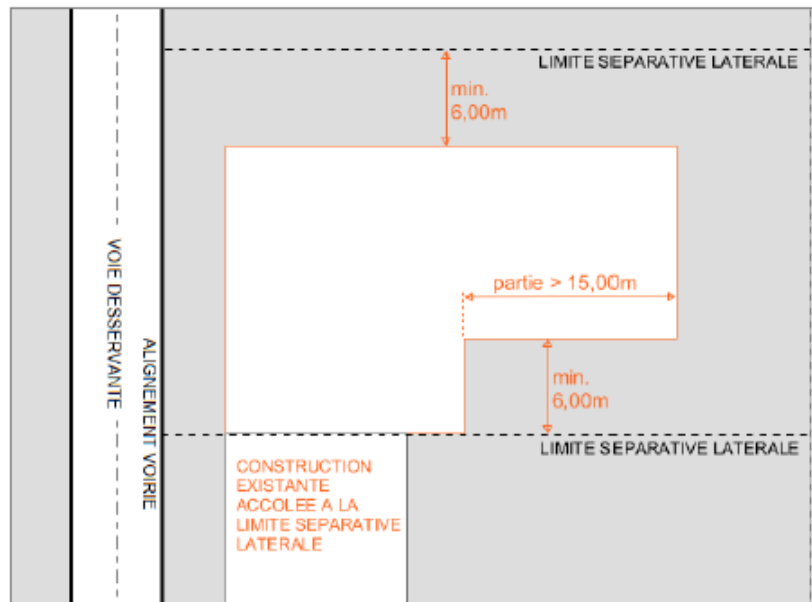


Figure 3.4.1. Implantation perpendiculaire d'une construction dont le côté le plus long est supérieur à 15,00 m et construction existante accolée à la limite séparative

Une dérogation par rapport au recul avant peut être autorisée:

- si un alignement obligatoire est prescrit au PAG ou
- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'une bande/rangée de constructions ou d'un ensemble construit existants, ne respectant pas les reculs avant prescrits, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si la construction nouvelle hors-sol isolée, s'intègre à l'environnement construit existant en étant implantée avec un recul avant ne respectant pas les reculs avant prescrits, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si les limites parcellaires latérales ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de voirie. Le recul avant de l'angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire avant, ne doit pas se trouver à une distance inférieure au recul imposé diminué de 1,00 m.

Une dérogation par rapport au recul arrière peut être autorisée:

- si la limite parcellaire arrière n'est pas perpendiculaires aux limites latérales ou n'est pas parallèle à l'alignement de voirie.

Dans ce cas, le recul arrière imposé doit être respecté au milieu de la construction. Le recul arrière de l'angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire arrière, ne doit pas se trouver à une distance inférieure au recul imposé diminué de 1,00 m.

Art. 3.5 Alignement et implantation

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement de voirie.

Une implantation oblique par rapport à l'alignement de voirie peut être autorisée ou imposée:

- si un alignement obligatoire est prescrit au PAG ou

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'une bande/rangée de constructions ou d'un ensemble construit existants, n'étant pas parallèle à l'alignement de voirie, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si la construction nouvelle hors-sol isolée, s'intègre à l'environnement construit existant en étant implantée de façon oblique, à condition de reprendre l'alignement des constructions voisines existantes, ou
- si les limites parcellaires latérales ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de voirie.

Art. 3.6 Dimensions minimales et maximales

Types de construction	Dimension minimale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction	Dimension maximale autorisée du côté le plus long de chaque unité de construction
Logement			
Constructions unifamiliales			
isolées	min. 7,50 m	max. 15,00 m	max. 30,00 m
jumelées	min. 7,50 m	max. 15,00 m	max. 30,00 m
en bande/rangée	min. 6,50 m	max. 15,00 m	-
Constructions plurifamiliales			
	min. 7,50 m	max. 15,00 m	dans les localités de Junglinster et Gonderange max. 45,00 m
			dans les autres localités max. 30,00 m
Activités professionnelles			
	min. 7,50 m	max. 15,00 m	dans les localités de Junglinster et Gonderange max. 45,00 m
			dans les autres localités max. 30,00 m

A l'exception des ensemble existantes des maisons en bandes, les constructions unifamiliales ou bifamiliales groupées en bande/rangée, ne doivent pas dépasser une longueur cumulée de max. 30,00 m.

Art. 3.7 Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales hors-sols.

Les avant-corps fermés ou ouverts peuvent être réalisés dans l'enveloppe admise pour une construction principale sous respect des dimensions maximales autorisées pour les constructions principales ainsi que des reculs et de la bande de construction imposés.

Art. 3.8 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

	Hauteur maximale autorisée		
	2 niveaux pleins	3 niveaux pleins	4 niveaux pleins
Corniche	max. 7,50 m	max. 10,50 m	-

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Faîte	max. 13,50 m	max. 16,50 m	-
Acrotère du dernier niveau plein	max. 8,00 m	max. 11,00 m	max. 14,00 m

La hauteur de l'étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein admissible ne peut pas être supérieure à 3,50 m mesurée à partir du revêtement fini du retrait.

Les cages d'escalier et les cages d'ascenseur peuvent dépasser l'acrotère du dernier étage de maximum 1,50 m respectivement la hauteur de la corniche, sans dépasser la hauteur du faite.

Art. 3.9 Hauteur des constructions principales dans le cas d'une topographie accidentée – dérogation

Art. 3.9.1 Dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement ascendant par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 %, les dérogations suivantes peuvent être accordées:

- Les hauteurs maximales admissibles à la corniche respectivement à l'acrotère peuvent être majorées de max. 1,50 m. Dans ce cas, l'aménagement d'un étage en retrait avec toiture plate au-dessus du dernier niveau plein admissible ainsi que les toitures en appentis ne sont pas autorisés.
- La cote du rez-de-chaussée peut être supérieure à 1,50 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

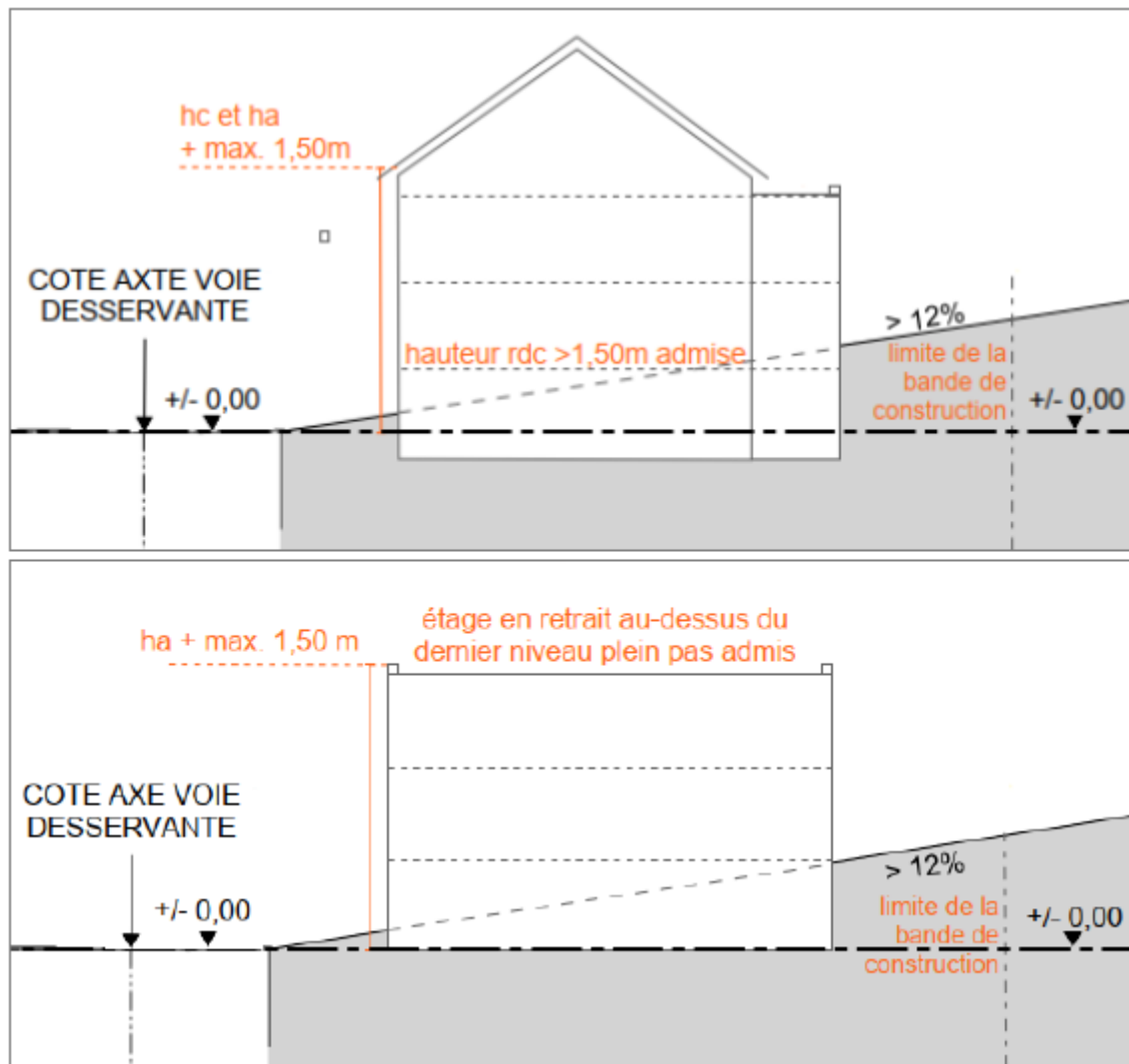


Figure 3.9.1. Terrains accidentés – dérogations terrains ascendants
 hc = hauteur à la corniche, ha = hauteur à l'acrotère, hf = hauteur au faîte

Art. 3.9.2 Dénivellement descendant par rapport à la voie desservante

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement descendant par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 %, les dérogations suivantes peuvent être accordées:

- Le nombre de niveaux pleins admissible, fixé dans la partie graphique du présent PAP-QE peut être majoré d'un seul niveau plein en rez-de-jardin, situé au-dessous de la cote de la voie desservante. Dans ce cas, l'aménagement d'un étage en retrait avec toiture plate au-dessus du dernier niveau plein admissible ainsi que les toitures en appentis ne sont pas autorisés.
- La hauteur maximale au faîtage doit être réduite de min. 1,50 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

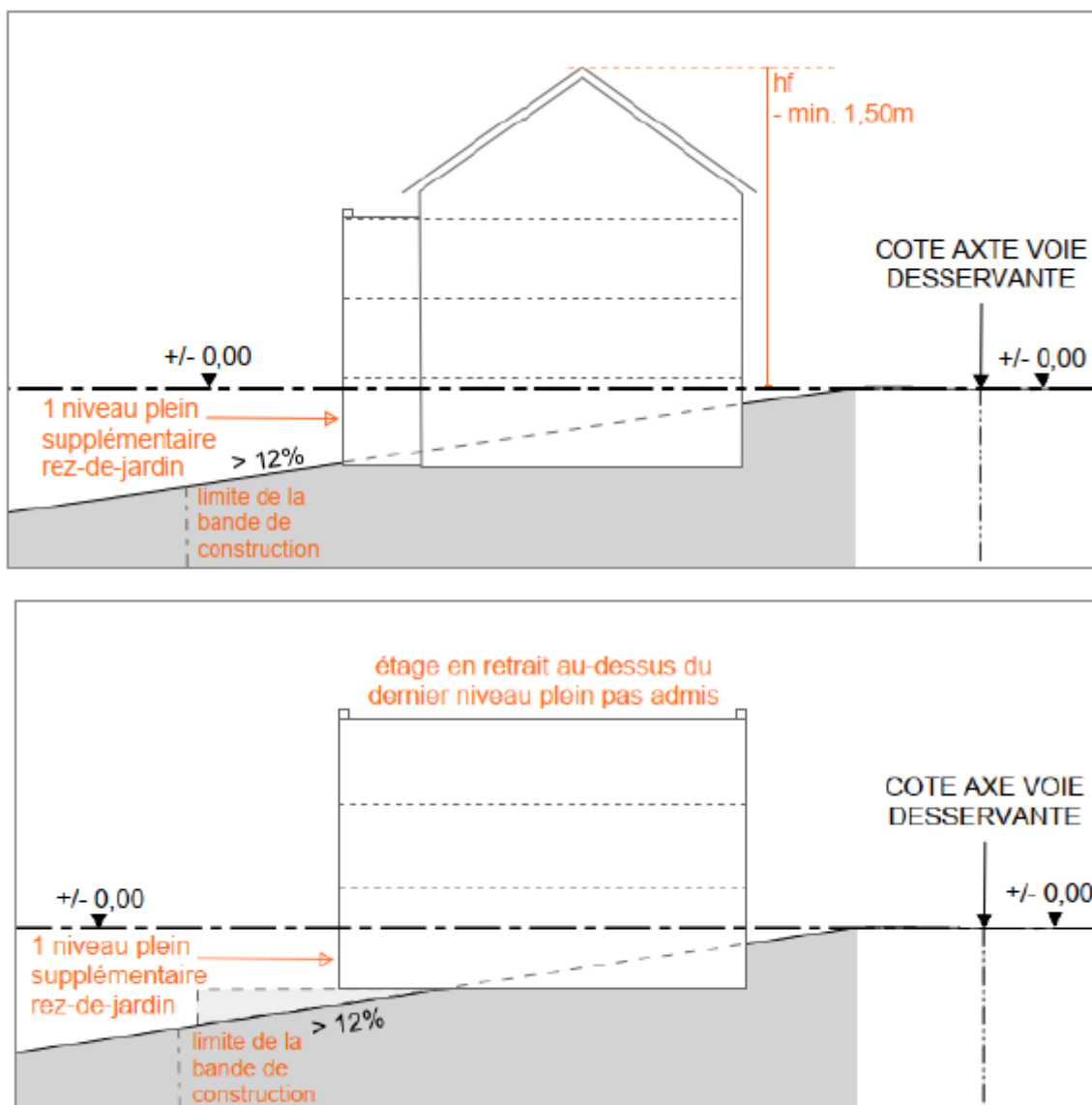


Figure 3.9.2. Terrains accidentés – dérogations terrains descendants
hf = hauteur au faîte

Art. 3.10 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est repris dans la partie graphique du présent PAP QE.

La cote du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser:

- à max. 0,40 m au-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante et
- à max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

L'étage en retrait ou sous combles, doit:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein;
- ne pas dépasser 80 % de la surface hors-oeuvre de ce dernier, mesuré à une hauteur libre de 1,80 m dans les combles et
- comporter au max. 1 niveau habitable.

Art. 3.11 Nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement par construction est repris dans la partie graphique du présent PAP QE.

Pour les projets de reconversion en logements des « constructions à conserver » et des « gabarits des constructions existantes à préserver », ainsi que des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, un nombre supérieur de logements à celui indiqué par la partie graphique du PAP-QE peut être autorisé. La taille moyenne des logements sera de 65m² de surface habitable nette.

Dans les constructions plurifamiliales, différentes tailles de logements doivent être combinées.

Art. 3.12 Construction en seconde position

Sur les terrains ou parties de terrain situés en seconde position par rapport à une construction principale en première position et par rapport à la même voie desservante, une seule construction principale est autorisée, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

Terrain	un morcellement doit avoir eu lieu au préalable. La constitution d'une copropriété est interdite.
Fonction	seul le logement est autorisé.
Type de construction	seules des constructions unifamiliales isolées sont autorisées.
Voie desservante	la desserte doit être assurée par une voie privée <ul style="list-style-type: none"> • d'une largeur de min. 3,00 m, desservant uniquement la construction principale en seconde position, et • faisant partie de la parcelle sur laquelle la construction principale en question doit être érigée. Une servitude de passage sur le terrain en première position est interdite.
Reculs	min. 6,00 m sur toutes les limites parcellaires et min. la somme des reculs prescrits aux constructions voisines.
Nombre de niveaux	max. 2 niveaux pleins sont autorisés.
Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte	sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel, à l'emplacement de la construction en question, au milieu de chaque face, individuellement pour chaque volume.
Dimensions maximales	doivent être inférieures ou égales à max. 12,00 m sur 12,00 m.
Avant-corps	doivent respecter les reculs et les dimensions maximales imposés aux constructions principales en seconde position.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Eléments pare-vue	doivent être conformes aux prescriptions des éléments pare-vue valables pour les constructions principales en général.
Dérogations	les dérogations aux hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faite de l'Article 3.9 pour les terrains au dénivellement ascendant, ne sont pas admissibles (sous-point 3.9.1).
Parcelles adjacentes	la viabilisation maximale autorisée des parcelles adjacentes, en particulier des parcelles situées en première position, ne doit, en aucun cas, être rendue impossible.

Art. 3.13 Constructions d'utilité publique ou d'intérêt général – dérogation

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à la limitation des hauteurs, du nombre de logements et des dimensions minimales et maximales de construction pour les constructions d'utilité publique ou d'intérêt général, au cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, pour autant que tous les reculs prescrits aux articles Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net de la partie écrite du présent PAP QE, soient observés.

Art. 3.14 Garages hors-sols et car-ports des maisons unifamiliales ou bifamiliales

Les garages et car-ports sont interdits à l'arrière des constructions unifamiliales ou bifamiliales.

Pour les constructions unifamiliales ou bifamiliales, un garage hors-sol ou un car-port peut être autorisé dans le recul latéral:

- s'il est accolé à la construction principale hors-sol ou
- s'il respecte une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol;
- si, pour les maisons isolées, le second recul latéral reste libre de toute construction;
- si son côté le plus long ne dépasse pas max. 14,00 m;
- s'il ne dépasse pas la façade ou le pignon arrière de la construction principale hors-sol à laquelle il se rapporte.
- s'il respecte un recul sur l'alignement de voirie de min. 6,00 m devant les garages;
- s'il respecte un recul aux limites parcellaires séparatives de:
 - min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou de
 - min. 0,00 m, si elles sont aveugles;
- s'il respecte une emprise au sol cumulée de max. 40,00 m² et
- s'il respecte une hauteur hors-tout de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Un car-port peut être autorisé dans le recul avant.

Il doit respecter:

- un recul à l'alignement de voirie de min. 2,00 m;
- un côté le plus long de max. 6,00 m;
- une emprise au sol de max. 40,00 m² et
- une hauteur hors-tout max. de 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Aucun recul latéral n'est alors exigé.

Art. 3.15 Garages hors-sols et car-ports des maisons plurifamiliales

Les garages hors-sols et les car-ports sont interdits dans le recul avant des constructions plurifamiliales.

Les garages hors-sols et les car-ports des constructions plurifamiliales, sont autorisés dans les espaces latéraux et à l'arrière des constructions principales, s'ils sont couverts d'une toiture végétalisée.

Ils doivent respecter:

- un recul aux limites parcellaires séparatives de:
 - min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou de
 - min. 1,00 m, si elles sont aveugles;
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé et
- être desservis par un espace de circulation d'une largeur de min. 3,00 m pour le stationnement unilatéral et de min. 5,00 m pour le stationnement bilatéral.

Art. 3.16 Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports - généralités

Toutes les dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, confondues sur une même parcelle, doivent respecter:

- une emprise au sol de max. 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante et max. 40,00 m², et
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Elles ne doivent, en aucun cas, être implantées le long des limites parcellaires séparatives, même s'il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur les parcelles adjacentes.

Art. 3.17 Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports, isolées

Toute dépendance isolée, autre que les garages hors-sols et les car-ports, doit:

- être érigée à l'arrière des constructions principales hors-sols;
- respecter un recul aux limites parcellaires séparatives:
 - de min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures, ou
 - de min. 1,00 m, si elles sont aveugles, et
- respecter une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale hors-sol.

Art. 3.18 Dépendances autres que les garages hors-sols et les car-ports, accolées

Toute dépendance accolée à la construction principale autre que les garages hors-sols et les carports, doit:

- être située uniquement à l'arrière de la construction principale hors-sol;
- respecter la bande de construction;
- respecter les reculs latéraux imposées à la construction principale hors-sol afférente et

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- respecter une emprise au sol de max. 15,00 m² inclus aux 40,00 m² totaux.

Art. 3.19 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter un recul avant de min. 4,00 m par rapport à l'alignement de voirie, sauf en cas d'un alignement ou d'un gabarit d'une construction à préserver.

Des reculs latéraux et arrières ne sont pas à observer.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, n'est pas limité.

Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous-sol. La constitution d'une copropriété est alors obligatoire.

Art. 3.20 Traitement des façades des constructions principales

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

Art. 3.21 Ouvertures en façade des constructions principales

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

Art. 3.22 Éléments en saillie des constructions principales

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, doivent respecter une saillie de max. 1,50 m sur l'aplomb des façades. Ils sont autorisés du côté de la voie desservante, si la construction accuse un recul par rapport à l'alignement de voirie.

Les cours anglaises ne sont admises qu'à l'arrière des constructions principales. Elles doivent respecter:

- la bande de construction et
- les reculs imposés aux constructions principales hors-sols.

Les sauts-de-loup peuvent accuser une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

Si une cour anglaise ou un saut-de-loup sont combinés à une installation technique telle que définie dans la partie Terminologie de la partie écrite du présent PAP QE, ils doivent alors respecter les prescriptions de l'Article 3.36 Installations techniques et suivants de la partie écrite du présent PAP QE.

Art. 3.23 Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- une saillie correspondant à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent, jusqu'à concurrence de max. 3,00 m et
- une hauteur max. correspondant à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée resp. des rez-de-jardin, peuvent être réalisés en béton ou en maçonnerie.

Art. 3.24 Formes et pentes des toitures des constructions principales

Seules les toitures en bâtière, en appentis, en croupe, en quart-de-croupe et plates sont autorisées.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants à l'exception des constructions en contigu, qui peuvent s'adapter à la forme de la toiture avoisinante.

L'avant-toit des toitures inclinées doit:

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et
- se trouver à la même hauteur sur l'ensemble du pourtour de la construction.

Pour les constructions dont le côté mesuré perpendiculairement au faîte est supérieure à 12 m (A+B), les toitures en bâtière sont limitées à 12 m (A). Dans ce cas, min. 3 mètres (B) doivent être réalisés en toiture plate. Cette toiture plate devra respecter la hauteur maximale autorisée à l'acrotère (ha) du dernier niveau plein.

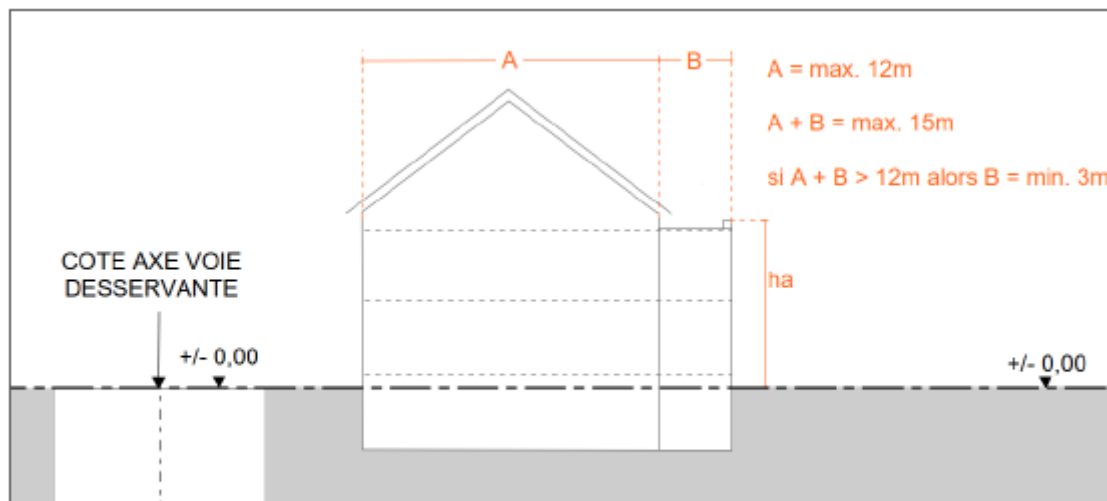


Figure 3.24.1. Dimension maximale des toitures en bâtière
ha = hauteur à l'acrotère

Les étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein, autres que ceux visés à l'alinéa précédent, doivent respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de la voie desservante et du côté opposé.

Dans le cas d'une construction située à un angle de rues, l'étage en retrait doit respecter un retrait de min. 2,00 m par rapport aux façades du côté de toutes les voies de circulation et à au moins un des côtés opposés.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Dans le cas d'un terrain naturel au dénivellement par rapport à la voie desservante, supérieur à 12 % le Bourgmestre peut accorder les dérogations suivantes:

- Des décrochements verticaux sont admis à raison de maximum 1,50 m au cumule. Ils doivent s'accorder aux matériaux des façades ou de la toiture et peuvent comporter des ouvertures.
- Les toitures en bâtière ne doivent pas avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Art. 3.25 Traitement des toitures des constructions principales

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux reluisants.

Art. 3.28 Ouvertures en toiture des constructions principales

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance:

- de min. 1,00 m par rapport au faîte, mesurée dans le plan de la toiture, et
- de min. 0,50 m par rapport à la façade, mesurée dans le plan de la toiture.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Art. 3.27 Traitement des façades des dépendances

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Art. 3.28 Ouvertures en façade des dépendances

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

Art. 3.29 Formes et pentes des toitures des dépendances

Seules les toitures en bâtière, en appentis et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente max. de 38°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit:

- respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et
- être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Art. 3.30 Traitement des toitures des dépendances

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.31 Ouvertures en toiture des dépendances

Seules les ouvertures dans le plan de la toiture, comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Art. 3.32 Façades et ouvertures en façade des constructions souterraines

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Art. 3.33 Toitures des constructions souterraines

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m d'épaisseur, excepté les surfaces consacrées aux terrasses et aux espaces de rencontre selon l'Article 3.47 Terrasses et l'Article 3.48 Espaces de rencontre de la partie écrite du présent PAP QE.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

Art. 3.34 Installations techniques implantées sur le terrain même

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent:

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction
- respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Art. 3.35 Installations techniques sur la façade avant

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Les collecteurs solaires y sont également admis, si le concept énergétique de la construction le justifie.

Art. 3.36 Installations techniques intégrées aux constructions

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement:

- apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou
- disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et carports.

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.

Art. 3.37 Installations techniques disposées en toiture

Les installations techniques disposées en toiture doivent:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées, excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète des toitures avec une pente minimale de 15 degrés;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions.

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.

Art. 3.38 Ascenseurs pour personnes à mobilité réduite - dérogation

Dans le cas d'une construction principale existante, un ascenseur pour personnes à mobilité réduite peut être autorisé dans un des reculs latéraux imposés. Ce recul peut alors être réduit à 1,00 m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente, le long de la cage d'ascenseur. La partie de la cage d'ascenseur extérieure à la construction principale, doit respecter une emprise au sol de max. 2,00 m sur 2,00 m.

Si un seul recul latéral existe, l'ascenseur pour personnes à mobilité réduite ajouté à la construction principale existante, doit être réalisé à l'arrière de cette construction, à l'intérieur de la bande de construction.

Les ascenseurs pour personnes à mobilité réduite, sont interdits à l'avant des constructions.

Art. 3.39 Antennes

Les antennes individuelles des maisons plurifamiliales, sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées:

- en toiture ou
- sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à min. leur hauteur finie, antennes comprises.

Art. 3.40 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour les constructions affectées au logement:

- pour les constructions unifamiliales et bifamiliales, la réalisation des emplacements de stationnement obligatoires est admise en-dehors et/ou à l'intérieur des constructions principales ou souterraines;
- pour les constructions plurifamiliales, au moins la moitié (1/2) des emplacements de stationnement obligatoires des constructions plurifamiliales, est à aménager à l'intérieur des constructions principales ou souterraines.

Les garages hors-sols et les car-ports doivent être munis d'une toiture végétale.

Le nombre des emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité supérieure la plus proche.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.41 Emplacements de stationnement - dérogation

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation à l'obligation de réaliser une partie ou l'ensemble des emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, si le propriétaire démontre que:

- l'implantation de la construction ou
- la configuration du terrain ne permet pas de les aménager sur sa propriété et en situation appropriée.

Le propriétaire doit alors s'engager à:

- soit réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 150 m par rapport au terrain où la construction doit être érigée – ces emplacements de stationnement n'étant affectés qu'à cette construction;
- soit acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour emplacements de stationnement manquants, fixée au règlement-taxe.

Art. 3.42 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les reculs avant imposés et les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts privés et entretenus comme tels. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant de terrasses, de rampes d'accès, de chemins ou d'espaces de rencontre.

L'aménagement en gravier des surfaces destinées aux espaces verts est interdit.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt, excepté pour le bois de chauffage.

Art. 3.43 Plantations

Les plantations sont à réaliser à l'aide de végétation naturelle.

Art. 3.44 Terrasses

Les terrasses doivent:

- respecter une hauteur de max. 0,80 m (cote du sol fini) au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- n'être couvertes que d'une construction légère selon l'Article 3.46 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

Les terrasses aménagées sur les parties apparentes des dalles de couverture des constructions souterraines (toits-terrasses) doivent respecter les mêmes reculs aux limites parcellaires que les constructions sur lesquelles elles sont installées.

Art. 3.45 Espaces de rencontre – terrasses de jardin

Les espaces de rencontre/terrasses de jardin:

- doivent respecter des reculs:
 - avant de min. 4,00 m et
 - latéraux et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires;
- doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain aménagé et

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- ne peuvent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 3.49 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

Art. 3.46 Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter:

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires, à l'exception des constructions légères fixes des maisons jumelées ou en bande/rangée pour lesquelles aucun recul minimum n'est à respecter, et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de max. 5,00 m.

Art. 3.47 Piscines enterrées et plans d'eau

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé:

- doivent respecter un recul:
 - avant de min. 4,00 m et
 - latéral et arrière de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires;
- ne doivent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 3.49 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE ou
- d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Art. 3.48 Piscines non enterrées

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes, doivent:

- être uniquement implantées à l'arrière de la construction principale, dans la bande de construction;
- respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sols et
- respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent:

- respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé et
- s'inscrire dans l'emprise au sol des dépendances autres que les garages et car-ports selon l'Article 3.18 Dépendances autres que les garages et car-ports - généralités de la partie écrite du présent PAP QE.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.49 Lotissement de terrains (morcellement et/ou fusion des parcelles)

Un lotissement de terrains au sens de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », donc la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction est décidé par le conseil communal.

Les conditions suivantes doivent être respectées:

- le nouveau parcellaire doit permettre une urbanisation bien intégrée dans le tissu urbain existant et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur;
- les futurs terrains à bâtir doivent être entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 3 de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain », sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant un réaffectation partielle de l'espace routier;
- au cas, où les conditions du précédent point ne sont pas accomplies, le lotissement de terrains n'est pas admissible, sauf si la viabilisation des futurs terrains à bâtir peut être garantie par le biais d'un projet d'exécution et d'une convention avec la commune et si le projet ne risque pas de causer des ennuis au niveau de la circulation, du stationnement des véhicules et des infrastructures publiques existantes.

Art. 3.50 Dispositions transitoires

Pour les projets de morcellements/lotissements de terrains qui ont été introduits entre le 23.08.2018 et le dépôt de la première modification du PAP-QE et dont le dossier de demande est complet, la dimension minimale autorisée du côté le plus court de chaque unité de construction pour les constructions unifamiliales ou bifamiliales en bande/rangée est de 5,50 m à condition que les constructions projetées s'intègrent bien dans le tissu urbain existant notamment dans les zones d'habitation unifamiliale et que les réseaux publics soient adaptés au projet.

Les projets de construction qui se rapportent aux terrains à bâtir précités bénéficient de la même disposition lors de l'autorisation de construire.

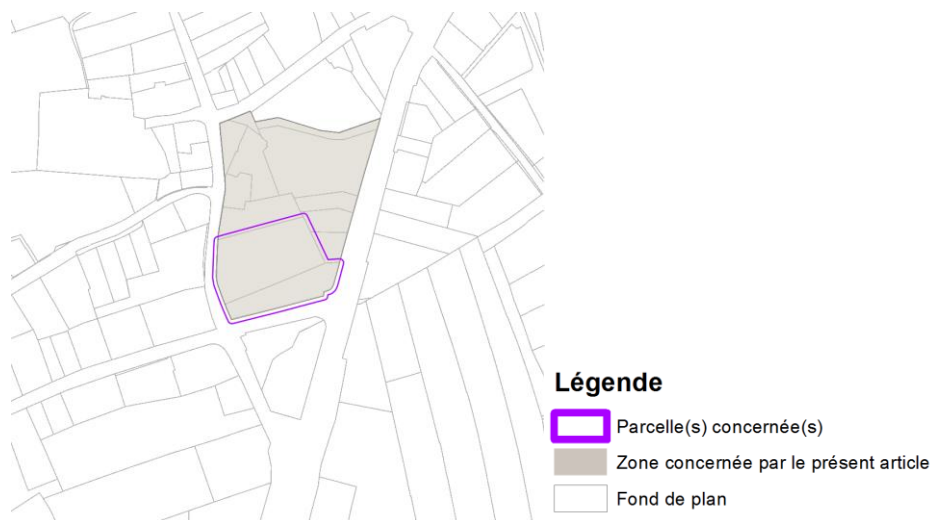
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 12 Terminologie

Art. 12.1 Acrotère

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

Art. 12.2 Alignement de voirie

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

Art. 12.3 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.

Art. 12.4 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.

Art. 12.5 Avant-corps et saillie

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

On distingue:

- les avant-corps fermés, tels que notamment les encorbellements, les jardins d'hiver, les oriels, et
- les avant-corps ouverts, tels que notamment les balcons.

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, les éléments en saillie tels que les porches, les seuils, les perrons, les cours anglaises, les sauts-de-loup, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, ne sont pas considérés comme des avant-corps.

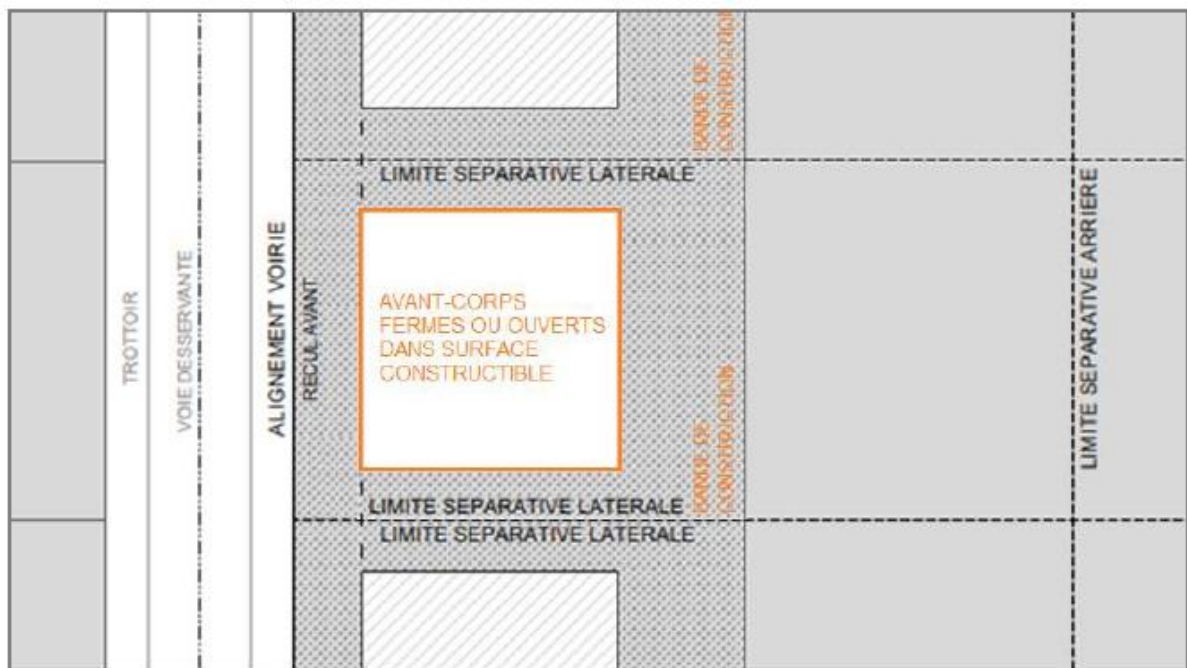


Figure 12.5.1. Avant-corps

Art. 12.6 Avant-toit ou débord des toitures

L'avant-toit ou le débord des toitures au sens de ce règlement est l'extrémité en saillie d'un toit.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

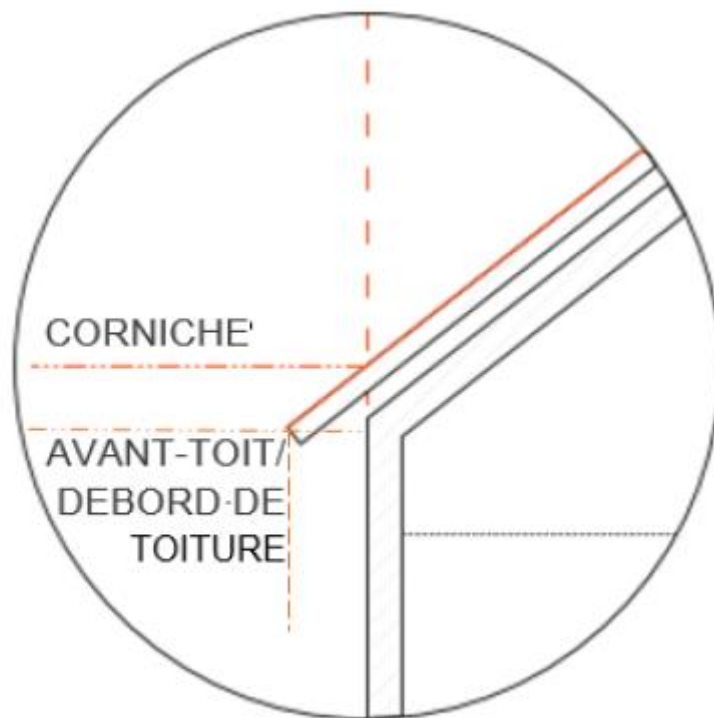


Figure 12.6.1. Avant-toit ou débord des toitures

Art. 12.7 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.

Art. 12.8 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

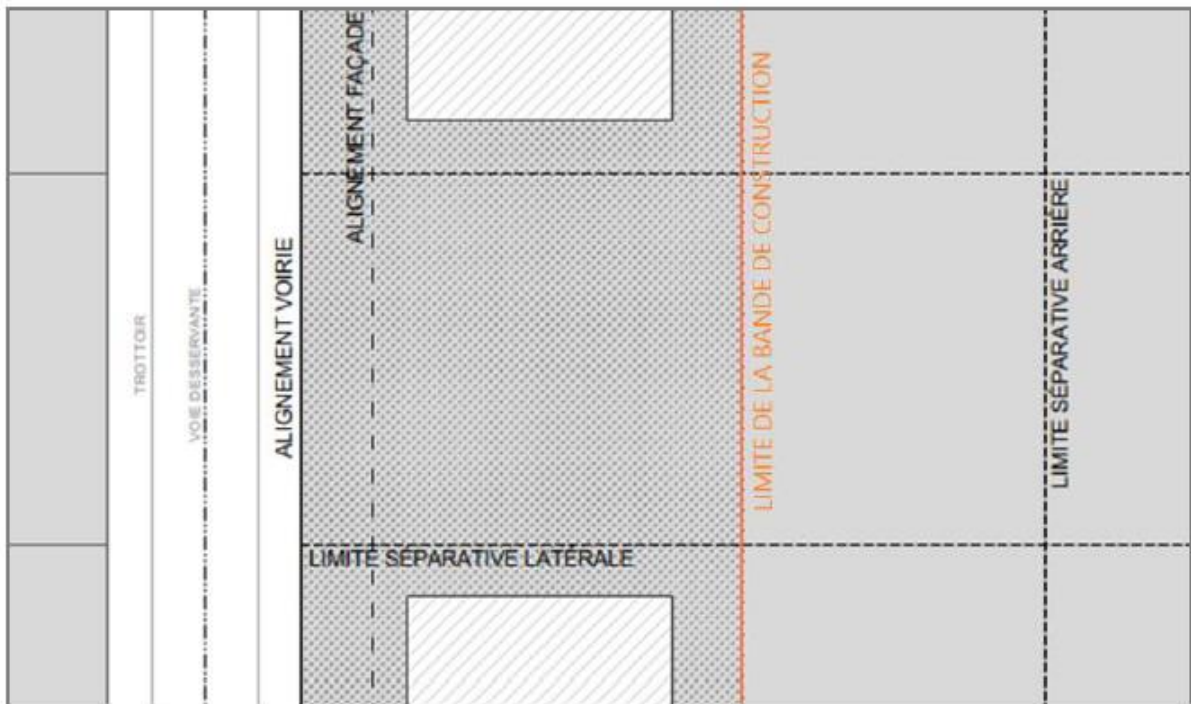


Figure 12.8.1. Bande de construction

Art. 12.9 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.

Art. 12.10 Comble

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

Art. 12.11 Construction

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

Art. 12.12 Construction hors-sol

Les constructions peuvent être hors-sols ou souterraines.

On entend par hors-sol, les constructions ou parties de construction visibles à partir du niveau du terrain naturel ou aménagé.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas de constructions partiellement enterrées, une construction est considérée comme hors-sol,

- si plus d'une face est entièrement dégagée ou
- si la construction ou la partie de construction, dépassent le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m (figure 12.11.1.).

Dans le cas d'une pente du terrain naturel ou aménagé dans plusieurs directions par rapport à l'axe médian du terrain, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

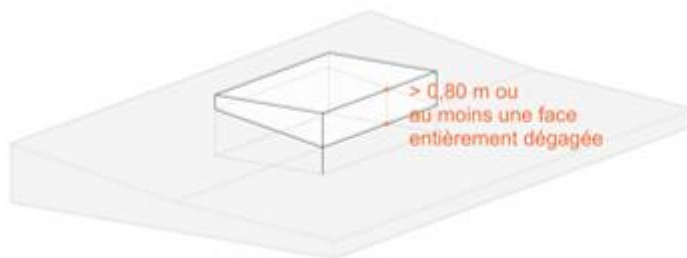


Figure 12.11.1.: Constructions hors-sols

Art. 12.13 Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

Art. 12.14 Constructions jumelées

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par constructions jumelées deux constructions principales accolées et mitoyennes.

Deux constructions principales dont les garages respectifs situés dans le recul latéral sont accolés et mitoyens, ne constituent pas des constructions jumelées.

Art. 12.15 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.

Art. 12.16 Cour anglaise

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par cour anglaise un fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau en sous-sol.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

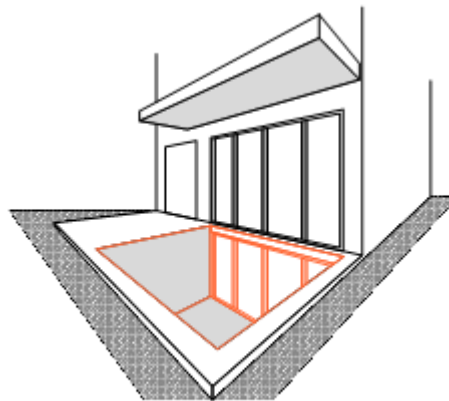


Figure 12.15.1.: Cour anglaise

Art. 12.17 Dénivellement

Le dénivellement d'un terrain est la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel mesuré sur l'alignement de voirie et celui mesuré à la limite postérieure de la bande d'implantation autorisée, dans l'axe médian de la construction principale future ou existante.

Art. 12.18 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.

Art. 12.19 Dépendance autre que les garages hors-sols et car-ports

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, notamment les abris de jardins, les serres, les abris pour animaux, les barbecues, les kitchenettes, les fours extérieurs, les saunas et autres éléments semblables.

Art. 12.20 Environnement construit

L'environnement construit est considéré comme existant au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Art. 12.21 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.

L'étage en retrait est toujours situé immédiatement au dessus du dernier niveau plein.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 12.22 Faîte/Faîtage

On entend par faîte 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.

Art. 12.23 Hauteur à la corniche

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

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Art. 12.24 Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Art. 12.25 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est 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.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arête la plus haute prévaut.

Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants, le point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues) est à prendre en considération.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

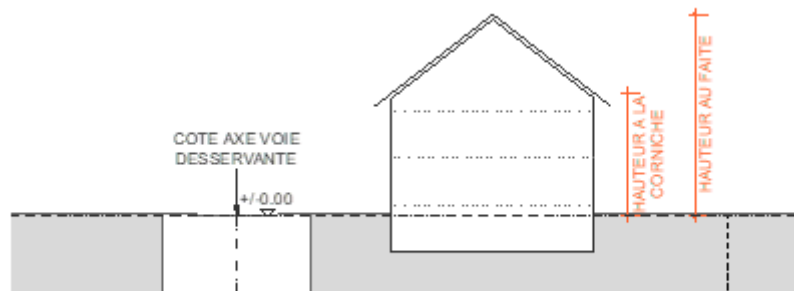


Figure 12.25.1.: Hauteurs à la corniche et au faîte

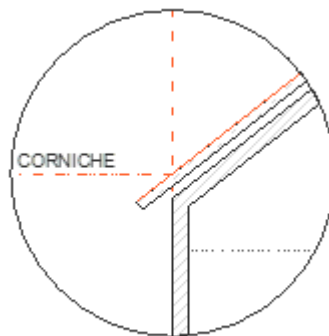


Figure 12.25.2.: Détail corniche

Art. 12.26 Hauteur d'une dépendance ou d'un aménagement extérieur

La hauteur d'une dépendance, d'une piscine ou d'une terrasse, est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé, à l'emplacement de la dépendance, de la piscine ou de la terrasse. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Art. 12.27 Installations techniques

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par installations techniques notamment les collecteurs solaires, les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d'aération, les pompes à chaleur, les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers.

Art. 12.28 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Art. 12.29 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.

Art. 12.30 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.

Art. 12.31 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. La surface habitable nette du logement intégré est limitée à un maximum de 30% de la surface habitable nette du logement principal.

Art. 12.32 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.

Art. 12.33 Maison bi-familiale

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

Art. 12.34 Maison en bande

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

Art. 12.35 Maison jumelée

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

Art. 12.36 Maison plurifamiliale

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 12.37 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.

Art. 12.38 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.

Art. 12.39 Nombre d'étages

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

Art. 12.40 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.

Art. 12.41 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.

Art. 12.42 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.

Art. 12.43 Parcelle

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

Art. 12.44 Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle.

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.

On distingue:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- le recul avant qui est toujours situé entre l'alignement de voirie et la limite de la surface constructible;
- le recul arrière qui est situé du côté opposé à la voie desservante entre soit la limite de la surface constructible soit la limite de la bande de construction et la limite arrière du lot ou de la parcelle;
- les reculs latéraux 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.

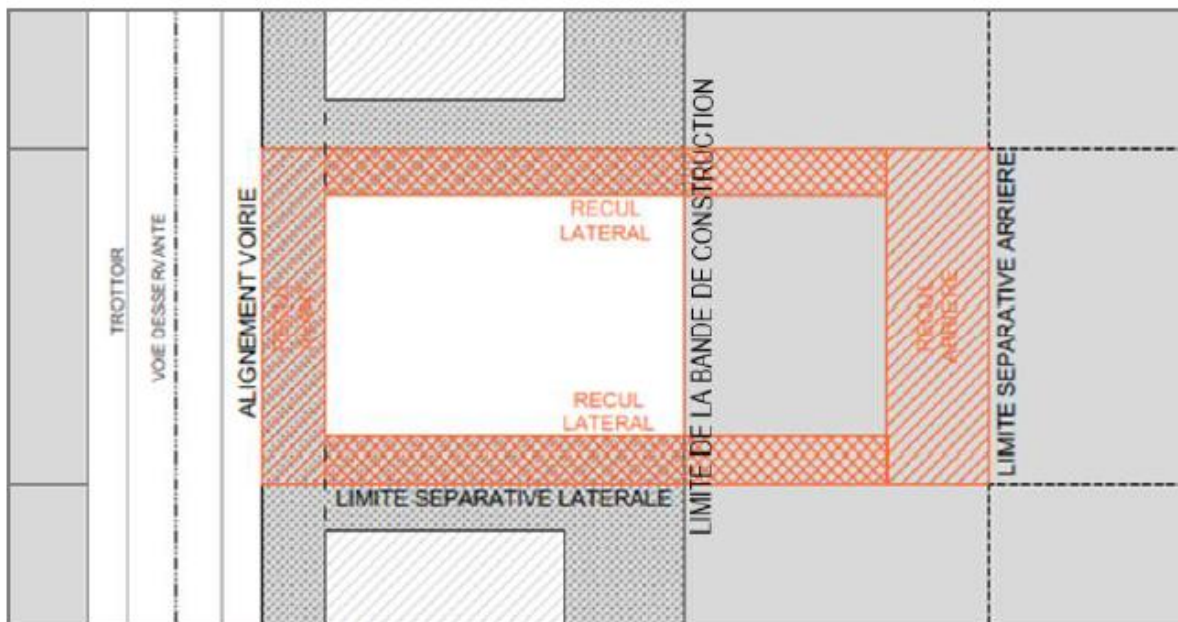


Figure 12.44.1. Reculs des constructions

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.

Les reculs des dépendances sont mesurés hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires.

Art. 12.45 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est, en principe, le premier niveau plein d'une construction.

Art. 12.46 Saillies

Sont considérés comme éléments en saillie les porches, les seuils, les perrons, les cours anglaises, les sauts-de-loup, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, par opposition aux avant-corps.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 12.47 Saut-de-loup

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par saut-de-loup une ouverture placée au ras du sol, permettant à la lumière naturelle d'éclairer un niveau en sous-sol.

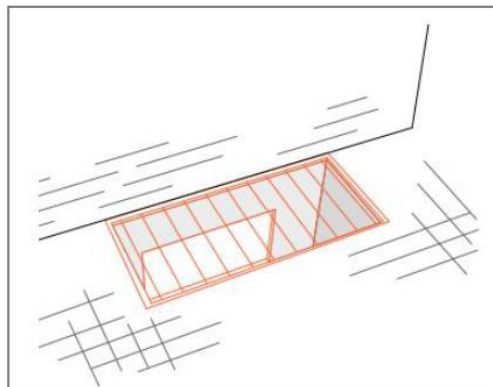


Figure 12.47.1. Saut-de-loup

Art. 12.48 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.

Art. 12.49 Terrasse de jardin

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non-close, indépendante et ne communiquant pas avec les pièces d'habitation.

Art. 12.50 Voie desservante

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

Art. 12.51 Voie publique

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 13 Prescriptions concernant les terrains soumis à la servitude de type urbanistique – type « environnement construit »

La servitude de type urbanistique « environnement construit » précise les prescriptions générales du secteur protégé d'intérêt communal environnement construit « C » du PAG de la commune de Junglinster à travers le biais de prescriptions d'ordre urbanistique, architectural et esthétique supplémentaires. Ces prescriptions complètent et priment sur les prescriptions des zones urbanisées définies par le « PAP QE ».

La servitude de type urbanistique « environnement construit » est marqué dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure transversale et l'abréviation « EC » cernée d'un cercle.

Art. 13.1 Volumes

Le volume d'une construction est défini par sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture. Tout volume nouveau doit s'intégrer à l'environnement construit. Seuls les volumes existants des « constructions à conserver » et des « gabarits des constructions existantes à préserver » peuvent dépasser les valeurs maximales valables pour la zone concernée.

Art. 13.2 Façades

(1) Ouvertures en façade

Les ouvertures doivent être à prédominance verticale, à l'exception des ouvertures sous l'avant-toit et des soupiraux dans le socle.

Les ouvertures du dernier étage doivent se trouver entre minimum 30 cm et maximum 100 cm en-dessous de l'avant-toit.

La taille et la forme des ouvertures des façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles du domaine public, peuvent déroger à ses prescriptions.

(2) Matériaux

Les matériaux en façade, autres que l'enduit minéral à grain moyen ou fin, peuvent être autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les matériaux artificiels, brillants et réfléchissants, ainsi que les briques rouges, sont interdits.

Les revêtements de façades reproduisant un faux appareillage de pierre, sont interdits. Le revêtement des socles par du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l'enduit minéral ou la pierre naturelle de la Grande-région, est interdit.

Le décapage des façades pour dégager l'appareillage de la pierre, est interdit.

(3) Teintes

Le choix des teintes des façades doit être guidé par les teintes traditionnelles de la région. Elle est limitée à deux teintes non complémentaires par construction.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les teintes criardes, fluorescentes et saturées, sont interdites.

Les façades principales et les pignons nus doivent être de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade, sont interdits, excepté les dessins géométriques en façade historiquement transmis.

(4) Avant-corps fermés, balcons, loggias, étages en retrait, vérandas et terrasses couvertes

La façade principale et les façades latérales doivent être planes.

L'aménagement d'avant-corps fermés, de balcons, de loggias et d'étages en retrait, y est interdit. Ils sont autorisés uniquement sur la façade postérieure.

Les vérandas et les terrasses couvertes sont interdites sur la façade avant.

Art. 13.3 Toiture

(1) Formes

Les formes de toitures suivantes sont interdites:

- les toitures à la Mansart;
- les toitures à trois versants;
- les toitures pyramidales;
- toute autre forme, telle que les toitures coniques, rondes ou cintrées.

Les formes de toitures autorisées pour les constructions principales sont:

- la toiture en bâtière avec ou sans croupette(s). La pente des versants doit être comprise entre 32° et 38°. La hauteur des croupettes ne doit pas dépasser max. 1/3 de la hauteur de la toiture. Les croupettes doivent reprendre la pente de la toiture principale;
- les toitures plates sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les formes de toitures autorisées pour les dépendances, les annexes et les constructions de raccords sont:

- la toiture en bâtière (à deux versants);
- la toiture en appentis (à un pan);
- la toiture plate.

(2) Matériaux

Les ardoises naturelles et les ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles, sont autorisées. Les ardoises doivent être obligatoirement de teinte noire ou anthracite, non brillantes et non réfléchissantes.

Les tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge, non brillantes et non réfléchissantes, sont autorisées pour les constructions dont une telle couverture est historiquement transmise.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les toitures végétalisées sont admises pour les toitures plates.

Le zinc pré-patiné gris foncé et mat, est autorisé.

Toute couverture non-typique, comme le chaume, le bois, la tôle brillante et ondulée, les tuiles reluisantes et vernissées est interdite.

Les éléments en ferblanterie (rives, noquets, arêtières, etc.) doivent rester en quantité minimale et être de texture non brillante et non réfléchissante.

L'installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture, est interdite.

(3) Bardage du pignon mitoyen et rive de toiture sur pignon mitoyen

Le recouvrement des parties apparentes des pignons mitoyens à l'aide d'ardoises ou de toute autre forme de bardage, est interdit.

Un bardage de la rive de toiture peut être toléré uniquement s'il est réalisé en zinc pré-patiné gris ou en cuivre.

(4) Avant-toit

La forme et les proportions de l'avant-toit doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit. L'avant-toit ne doit pas dépasser de plus de 30 cm la façade côté versant et de plus de 15 cm le pignon. Un avant-toit est prohibé au niveau des toitures plates.

L'avant-toit doit être de couleur neutre, non brillante et non réfléchissante. Son habillage est interdit.

Toute interruption de l'avant-toit est interdite. Les pignons en façade et les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel existants, peuvent être rénovés à condition de conserver les proportions d'origine.

(5) Ouvertures en toiture

La largeur cumulée des ouvertures en toiture, ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade afférente, à l'exception des projets de réaffectation d'anciennes granges pour lesquels la largeur cumulée des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture doivent reprendre la composition de la façade afférente. Elles ne doivent pas être jumelées.

Un seul type d'ouvertures est autorisé par versant de toiture, exception faite des lucarnes rampantes nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés.

Seules les lucarnes debout de type chien assis et les lucarnes rampantes de type lanterneau plan ou tabatière, sont autorisées.

a) Lucarnes debout de type chien assis:

Les lucarnes debout de type chien assis, sont autorisées sur les toitures en bâtière des constructions principales, excepté sur les toitures couvertes en tuiles mécaniques. Elles sont interdites sur les toitures en appentis et les dépendances.

Les pentes des lucarnes debout de type chien assis, doivent être identiques sur leurs deux versants et pour toutes les lucarnes d'une même construction principale. Elles doivent être comprises entre 32° et 38°.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie intégrale de la toiture et non de la façade. Elles doivent reprendre les matériaux de la toiture. Seule la face avant des lucarnes, peut être vitrée.

Les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel, sont interdites.

b) Lucarnes rampantes de type fenêtre de surface:

Les lucarnes rampantes de type lanterneau plan ou tabatière, doivent reprendre la pente du versant de toiture afférent, ainsi que la teinte du matériau de couverture.

Les lucarnes rampantes des toitures plates, ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

c) Lucarnes rampantes de type tabatière:

Les lucarnes rampantes de type tabatière doivent servir à la ventilation des combles nonaménagés et des cages d'escalier. Elles ne doivent pas dépasser une surface de 0,6 m² par ouverture et une largeur cumulée maximale correspondant à un quart de la largeur totale de la façade afférente.

d) Sont interdits:

- les lucarnes debout de type chien couché et les lucarnes capucines;
- les ouvertures dans les croupettes de toiture;
- la formation de niches par des ouvertures ou des terrasses à l'intérieur du gabarit de la toiture;
- les verrières de forme fantaisiste telles que les pyramides, demi-sphères et autres.

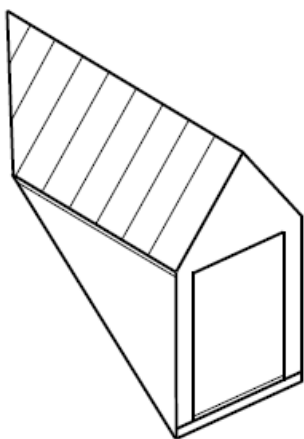
e) Volets:

Les volets battants et les volets roulants sont interdits pour les ouvertures en toiture. Seuls les stores pare-soleil sont autorisés pour des lucarnes rampantes. Ils doivent reprendre la couleur de la couverture de la toiture.

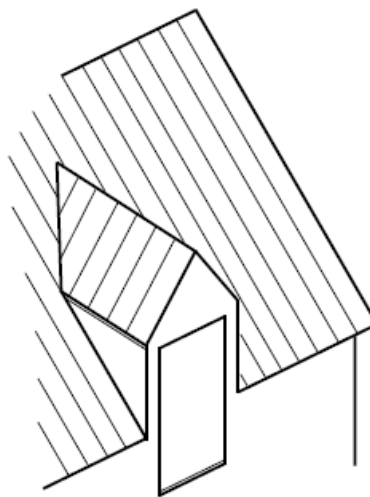
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

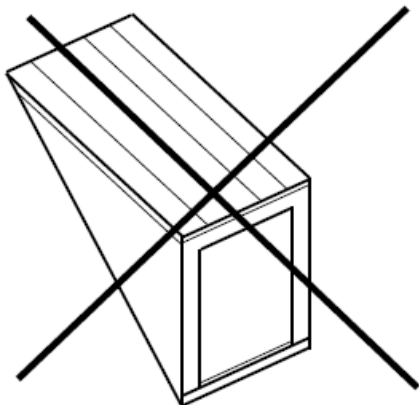
Lucarnes debout



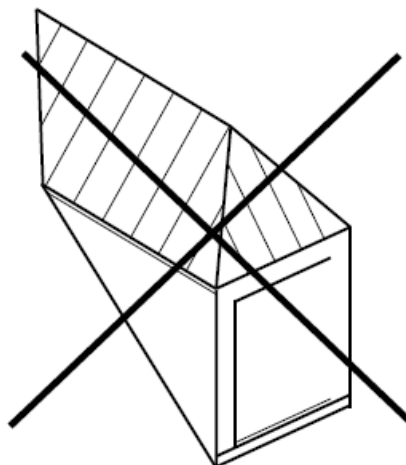
Lucarne de type chien assis



Lucarne de type chien assis à foin traditionnel



Lucarne de type chien couché

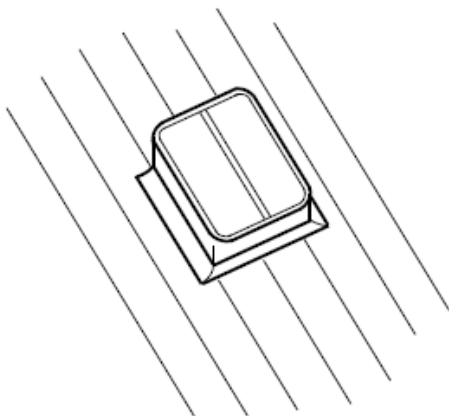


Lucarne capucine

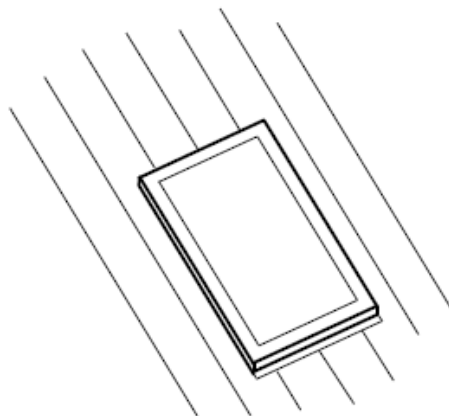
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lucarnes rampantes



Tabatière



Lanterneau plan

Art. 13.4 Décrochements en façade et en toiture

Les décrochements en façade et en toiture peuvent être autorisés uniquement:

- au niveau de la transition d'une construction à l'autre et à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement construit existant;
- pour les constructions nouvelles dont la longueur de façade est supérieure à 30 mètres, hormis les reconstructions de gabarits à conserver. Dans ce cas, la volumétrie générale doit respecter au minimum un décrochement du faitage et un décrochement en façade par tranches de 30 mètres et ce pour des constructions affectées au logement, au commerce et aux services privés. Les constructions publiques sont exemptes de cette prescription.

Art. 13.5 Accessoires de couverture - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en façade, sont à exécuter en zinc naturel, zinc prépatiné gris, en cuivre, en fer galvanisé, en acier inoxydable brossé et en aluminium de couleur naturelle. Les tuyaux en matières synthétiques, notamment en PE et en PVC, sont interdits. Toutes les parties en ferblanterie doivent être de texture non brillante et non réfléchissante.

Art. 13.6 Raccordements d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les raccordements à l'électricité, au téléphone, à la télédistribution et à toute autre infrastructure technique, sont interdits en façade. Ils doivent être encastrés et non visibles en façade.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 13.7 Antennes

L'installation d'antennes en tout genre, est interdite en façade.

Les antennes terrestres et paraboliques sont à installer en toiture. Leur diamètre ne doit pas dépasser max. 60 cm. Leur emplacement doit être à un endroit non visible depuis le sol. Elles doivent être de couleur non brillante, non réfléchissante et proche de la couleur de la couverture de la toiture.

Art. 13.8 Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, est autorisée en toiture. Les panneaux doivent avoir une teinte foncée et monochrome, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée. Ils doivent être intégrés au versant de la toiture ou montés à une distance maximum de 10 cm de la toiture, et épouser exactement la pente de la toiture. L'installation inclinée sur une structure fixe, afin d'optimiser l'orientation, est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques en façade sont admis, à condition de s'intégrer à l'environnement construit, à la composition de la façade, à un projet architectural contemporain cohérent et si le concept énergétique de la construction le justifie.

Art. 13.9 Infrastructures techniques

Les gabarits des toitures peuvent être dépassés par les infrastructures, telles que les cheminées, les lucarnes, les panneaux solaires et photovoltaïques, les antennes terrestres et paraboliques ainsi que les édicules d'ascenseurs.

Toute autre infrastructure, comme les cages d'escalier, les locaux ou installations techniques, les tours de refroidissement, les installations d'air conditionné, les chaufferies et autres, ne doit pas dépasser le gabarit des toitures et être apparente en toiture.

Les appareils de conditionnement d'air, d'aération ou toute autre infrastructure technique étrangère au bâti, ainsi que les escaliers de secours et les édicules d'ascenseurs apparents, sont interdits en façade avant et en pignons et doivent être habillés d'un bardage.

Art. 13.10 Éléments et aménagements extérieurs des bâtiments

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, les prescriptions suivantes sont à respecter:

L'installation d'une enseigne peut être refusée dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine architectural, artistique, archéologique ou touristique.

Les enseignes doivent se situer sur la façade donnant sur la rue. Elles ne doivent pas être apposées sur les murs mitoyens ou les murs donnant sur des propriétés voisines. Les enseignes peintes sur façade sont admises.

Les drapeaux et les banderoles temporaires et liés à une manifestation précise, peuvent être autorisés sur la façade donnant sur la rue.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une publicité ou une enseigne ne doit pas obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à sauvegarder, sur un immeuble ou un site classé Monument national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

Sont interdites:

- les publicités qui ne sont pas en rapport avec l'établissement se trouvant dans la construction ou sur le terrain où elles sont implantées;
- les publicités sur les toitures;
- les publicités en caissons;
- les publicités sur les volets ou sur les stores;
- les publicités derrière, sur ou entre fenêtres non-commerçantes;
- les publicités fluorescentes et criardes;
- les enseignes clignotantes ou les bandes d'annonce défilantes;
- les publicités qui coupent en deux, optiquement, les éléments de façade comme les colonnes, pilastres, corniches, ouvertures ou autres;
- les publicités à cheval sur deux façades adjacentes.

Art. 13.11 Saillies fixes et constructions légères

Les saillies fixes des constructions, tels les avant-toits et les auvents, ainsi que les éléments ancrés au sol, tels que les pergolas, les arcades, les stores, les voiles d'ombrages, les pavillons, ne peuvent obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à conserver, sur un immeuble ou un site classé Monument national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

Art. 13.12 Garde-corps

Les garde-corps doivent être de composition simple et verticale.

Ils sont à peindre dans une couleur non criarde et non fluorescente. Les surfaces brillantes et réfléchissantes, l'acier inoxydable brillant, les panneaux de bois et le bois orné, sont interdits.

L'acier inoxydable mat peut être autorisé comme élément de structure, mais pas de surface.

Le verre transparent, incolore et non-brillant, peut être autorisé.

Art. 13.13 Revêtements du sol

L'espace privé entre les constructions et la rue, doit être exécuté en dur ou aménagé en jardin d'agrément.

Les surfaces en dur sont à exécuter en revêtement minéral ou modulaire en béton, et ce dans des couleurs proches des grès locaux ou en gris clair. Les appareillages fantaisistes et non-traditionnels, sont interdits.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les surfaces autres doivent être perméables et aménagées en jardins d'agrément plantés. La pose de carrelages et de faïences, ainsi que le concassé et le gravier, sont interdits.

Art. 13.14 Escaliers extérieurs et rampes d'accès

Les escaliers extérieurs et les rampes d'accès démesurés, sont interdits. Ils doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit et épouser, dans la mesure du possible, la configuration du terrain naturel ou aménagé.

Art. 13.15 Murets à conserver

Les murets participent de manière considérable à la définition de l'environnement construit des villages. Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Les murets à conserver détruits ou en mauvais état, peuvent être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur d'origine.

Les murets à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées.

La fermeture d'ouvertures existantes dans les murets à conserver, se fera soit avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original, soit par des matériaux différents, tels des portails ou des clôtures en métal ou en bois de composition simple et ce afin de marquer l'intervention nouvelle dans les murets à conserver.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.