


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

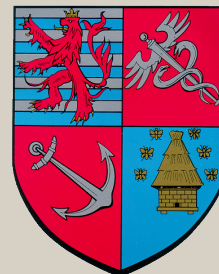
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE  
DE WILTZ

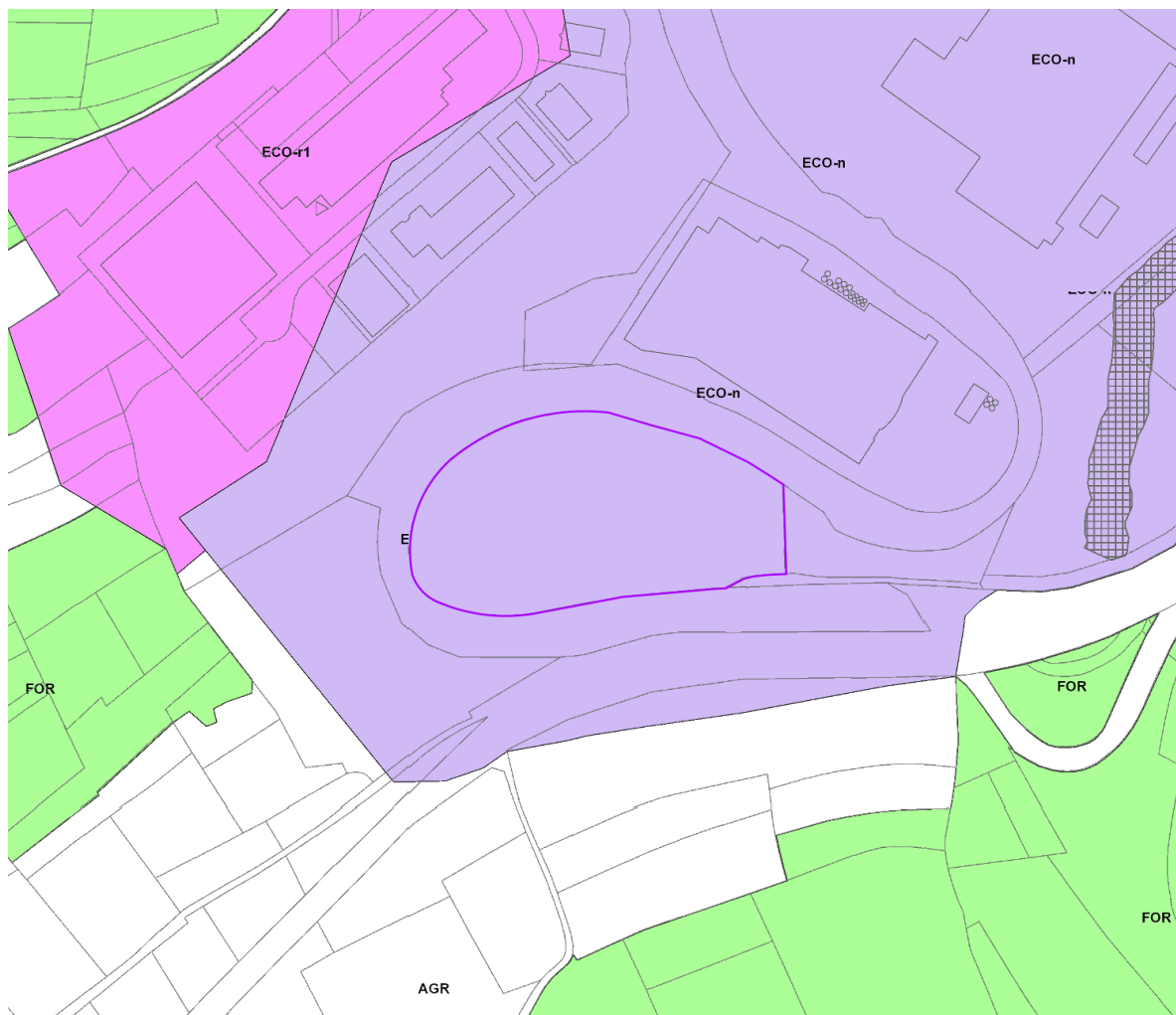


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

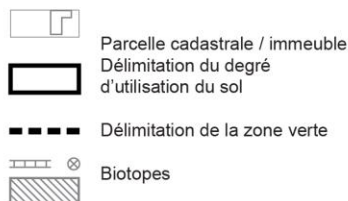
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

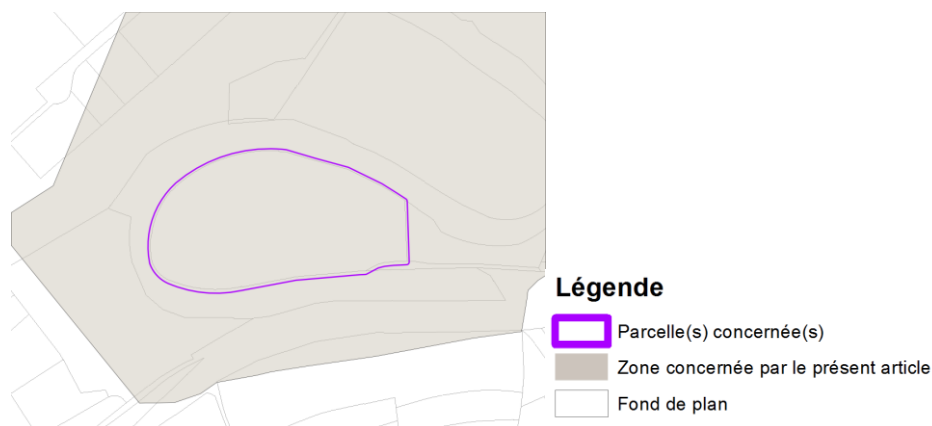
### Zones de risques naturels prévisibles

	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



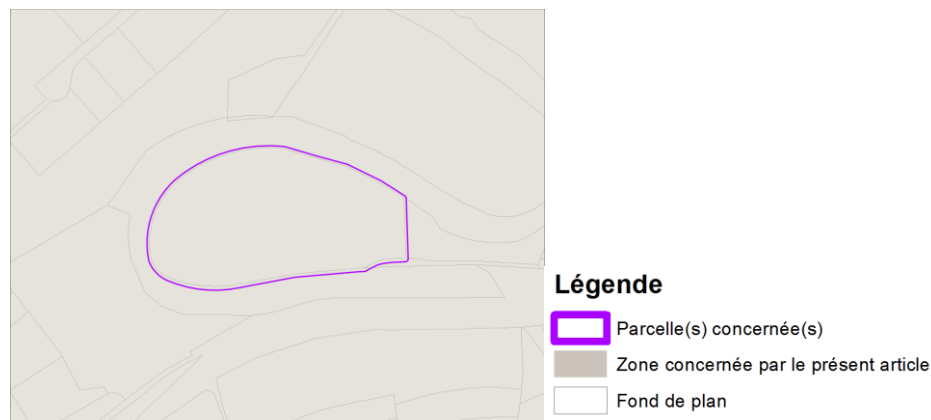
## Art. 8 Zone d'activités économiques nationale [ECO-n]

La zone d'activités économiques nationale de Wiltz est prioritairement destinée à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestation de services ayant une influence motrice sur le développement économique national. Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Les activités correspondant aux zones d'activités économiques régionales type 1 sont admises sous condition que les activités relevant de la zone d'activités économiques nationale telles que définies ci-avant restent prioritaires.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 12 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre du PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ) ou de l'autorisation de construire lorsque le site est couvert par un PAP « quartier existant » (PAP-QE).

Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété en situation appropriée tout ou partie des places requises, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement « taxe de compensation » communal fixe les conditions à observer, les montants et les modalités de paiement. Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

### Art. 12.1 Emplacements de stationnement pour automobiles

Nombre d'emplacements pour automobiles	
Maison d'habitation unifamiliale ou plurifamiliale	minimum: 1 par logement 1 pour 4 logements étudiant maximum: libre
Activité de services administratifs et professionnels	minimum: 1 par tranche de 75m <sup>2</sup> SCB* maximum: libre
Activité industrielles et d'artisanat (surface de production artisanale)	minimum: 1 par tranche de 100m <sup>2</sup> SCB* maximum: libre
Activité de commerce de détail et d'artisanat (surface de vente directement liée à une activité artisanale)	
Surface de vente < 2.000m <sup>2</sup>	minimum: 1 par tranche de 75m <sup>2</sup> SCB* maximum: libre
Surface de vente > 2.000m <sup>2</sup>	selon étude d'accessibilité à réaliser
Cafés et restaurants	minimum: 1 par tranche de 75m <sup>2</sup> SCB* maximum: libre



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Équipements sociétaux, culturels, culturels et sportifs accueillant du public	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement, avec possibilité de mutualisation des emplacements par équipements
Établissement hôteliers et d'hébergement collectifs, hospitaliers et de gériatrie	en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

*\*SCB: surface construite brute*

Pour les fonctions non prévues dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement.

## Art. 12.2 Emplacements de stationnement pour vélos

	Nombre d'emplacements pour automobiles
Maison d'habitation plurifamiliale de plus de 3 logements	minimum: 1 par logement maximum: libre
Équipements scolaires et sportifs, Activités de service administratifs et professionnels de plus de 500m <sup>2</sup> de SCB*, Activités de commerce de plus de 1.000m <sup>2</sup> de surface de vente	minimum 5 emplacements, à compléter en fonction des besoins spécifiques
Autre fonctions	en fonction des besoins spécifiques

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

##### Art. 24 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Toute construction existante dans les zones urbanisées ne répondant pas aux exigences des articles 3 à 11 du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

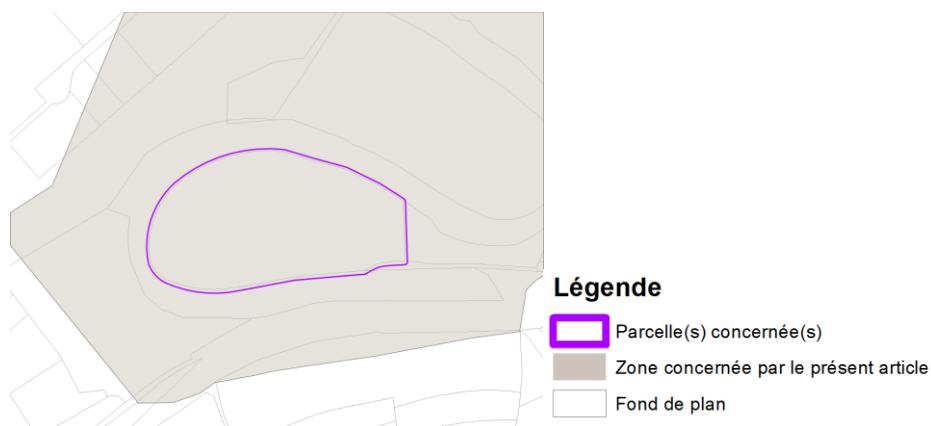
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[023\\_QE\\_Wiltz\\_Roullingen\\_Weidingen\\_Nocher\\_Route.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



#### Art. 6 Quartier d'activités économiques « QE ECO »

Le quartier « QE ECO » se compose de trois sous-quartiers:

- le sous-quartier « QE ECO-c1 » destiné à accueillir des activités économiques à caractère communal
- le sous-quartier « QE ECO-r1 », destiné à accueillir des activités économiques à caractère régional
- le sous-quartier « QE ECO-n », destiné à accueillir des activités économiques à caractère national. Pour ce sous-quartier « QE ECO-n », les prescriptions du présent article sont à respecter sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 2 février 1981 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans les régions du pays autres que le sud.



## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Résumé des prescriptions du quartier « QE ECO » à titre indicatif :

Type de prescription		« QE ECO-c1 »	« QE ECO-r1 »	« QE ECO-n »
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.6.1)	Recul avant	Min 6m		
	Recul latéral	≥ ½ hauteur corniche ou acrotère (et min 4m)		
	Recul arrière	Min 6m		
	Distance entre constructions	Min 8m		
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.6.2)		/		
Nombre max de niveaux (art.6.3)		Libre, max 2 sous-sols		
Hauteur max des constructions (art.6.4)	Acrotère	12m	15m	
	Corniche / Faîtage	11m à la corniche/ 12m au faîtage	15m	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment (art.6.5)		2 logements de service		
Scellement du sol (art.6.6)		Max 90%		
Emplacements de stationnement (art.6.7)		Activités industrielles et d'artisanat : min 1 pl./100m² SCB		

**Art. 6.1 Recul\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* et distances à observer entre les constructions\***

#### Art. 6.1.1 Recul\* avant

Le recul\* avant minimum à respecter est de six mètres.

#### Art. 6.1.2 Recul\* latéral

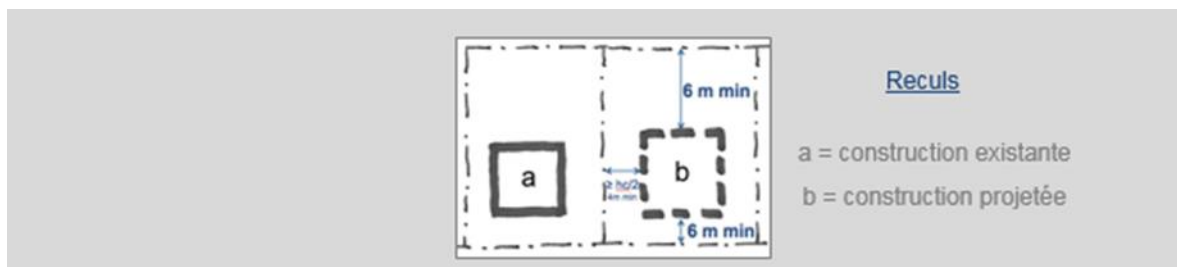
Le recul\* latéral des constructions\* doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur à la corniche\* ou à l'acrotère\* de la construction\* projetée, avec un minimum de quatre mètres.

#### Art. 6.1.3 Recul\* arrière

Le recul\* arrière minimum à respecter est de six mètres.

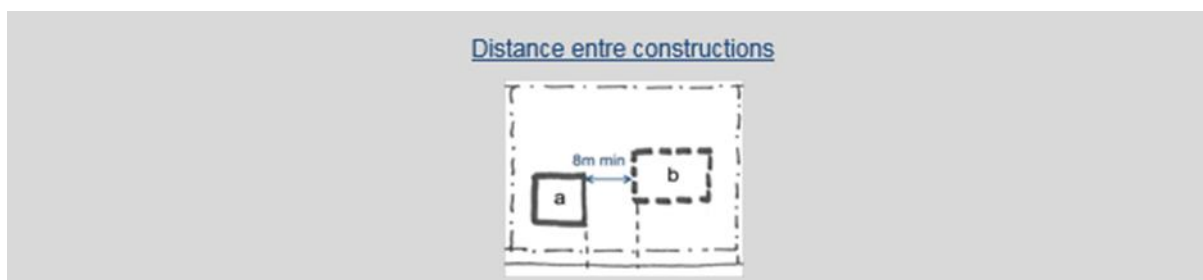
## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »



#### Art. 6.1.4 Distances à observer entre les constructions

La distance entre les constructions\* hors sol non accolées et situées sur une même parcelle est de huit mètres au minimum, calculée au point le plus rapproché entre les constructions\*.



#### Art. 6.2 Type et disposition des constructions\* hors sol et sous-sol

Les locaux administratifs des activités sont à réaliser le long de la voie desservante\*, et/ou le plus proche possible de l'accès au terrain.

#### Art. 6.3 Nombre de niveaux\*

Le nombre de niveaux pleins\* n'est pas limité.

Le nombre de niveaux\* en sous-sol est limité à deux.

#### Art. 6.4 Hauteurs des constructions\*

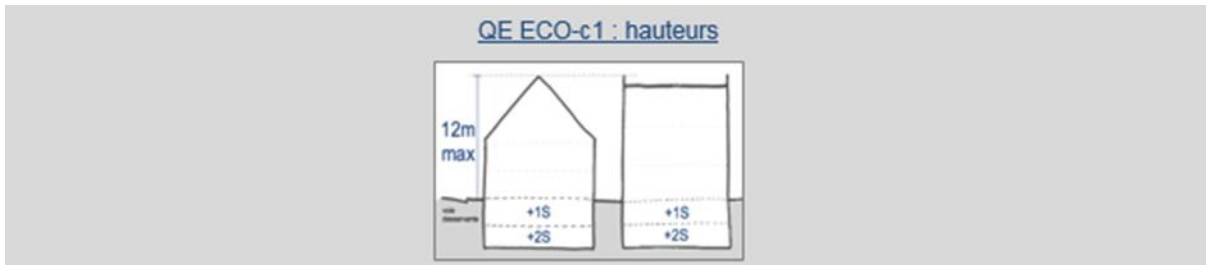
La hauteur des constructions\* est définie en fonction des besoins de l'activité et doit garantir une intégration harmonieuse dans son espace bâti proche.

Dans le sous-quartier « QE ECO-c1 », la hauteur maximale des constructions\* est de:

- onze mètres à la corniche\*
- douze mètres à l'acrotère\*
- douze mètres au faîtage\*.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

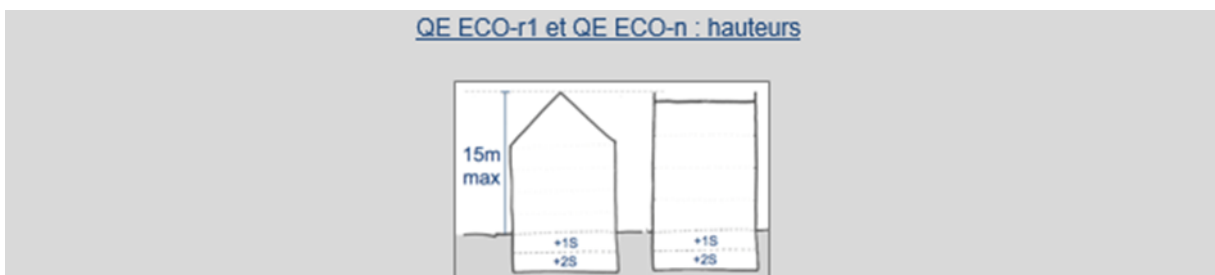
### « QUARTIER EXISTANT »



Dans les sous-quartiers « QE ECO-r1 » et « QE ECO-n », la hauteur maximale des constructions\* est de:

- quinze mètres à l'acrotère\*
- quinze mètres au faîtage\*
- les pans de toiture doivent évacuer les eaux de ruissellement vers l'extérieur dans les règles de l'art.

Le bourgmestre peut autoriser des superstructures (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation, etc.) dépassant les hauteurs maximales requises, si les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.



#### Art. 6.5 Nombre d'unités de logement\* par bâtiment

Les logements sont interdits, à l'exception des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Au maximum un logement de service est autorisé par bâtiment.

#### Art. 6.6 Emplacements de stationnement

Pour les activités industrielles et d'artisanat, le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour automobiles requis est de un emplacement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface construite brute.

#### Art. 6.7 Scellement du sol

La surface scellée\* ne peut dépasser 90% de la surface totale de la parcelle\*. Les surfaces non scellées ne peuvent être utilisées ni comme aire de stationnement ni comme surface de stockage.

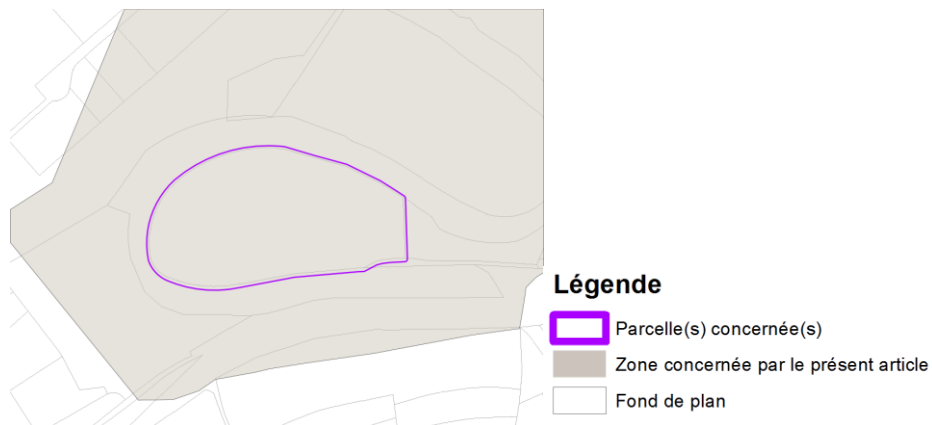
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

##### Art. 10 Aménagement des marges de reculement

Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l'espace public doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.), à l'exception des chemins d'accès aux garages et à la construction principale\*, des cours, terrasses\*, des annexes\*, dépendances\* et communs\*.

##### Art. 11 Annexes, dépendances et communs

- a) Les annexes\* et dépendances\* accolées à une construction principale\* doivent respecter une hauteur maximum hors tout égale à la hauteur du niveau fini du premier étage de la construction principale\* plus 0,80 mètre.
- b) La hauteur des annexes\* et dépendances\* isolées est limitée à:
  - trois mètres à la corniche\*
  - trois mètres cinquante à l'acrotère\*
  - trois mètres cinquante au faîtage\*.
- c) Seules les dépendances\*, hors piscines couvertes, peuvent dépasser la bande de construction et s'inscrire dans les reculs\* fixés pour chacun des quartiers existants, et ceci uniquement dans les marges de reculement arrière et latérales. Elles doivent être implantées en retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites de parcelle\*. Les constructions\* ne dépassant pas douze mètres carrés de surface construite brute\* peuvent être implantées en limite de parcelle\*.
- d) Les garages et carports sont autorisés dans les reculs latéraux sous réserve de rester dans la bande de construction définie pour les constructions principales.
- e) La surface construite brute\* totale de toutes les dépendances\* isolées est limitée à 7,5% de la surface totale de la parcelle\*.
- f) Les communs\* doivent respecter un recul\* de vingt-cinq mètres minimum par rapport à tout logement\* autre que le logement de leur exploitant, sans préjudice des lois et règlements qui s'appliquent par ailleurs.

##### Art. 12 Emplacements de stationnement

- a) Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-u » et « QE MIX-v »:
  - les emplacements de stationnement pour véhicules requis pour un bâtiment doivent être situés à l'intérieur de la bande de construction dudit bâtiment;
  - dans une façade sur voie publique\* desservante\*, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de six mètres.
- b) Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m<sup>2</sup>. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 13 Implantation en seconde position

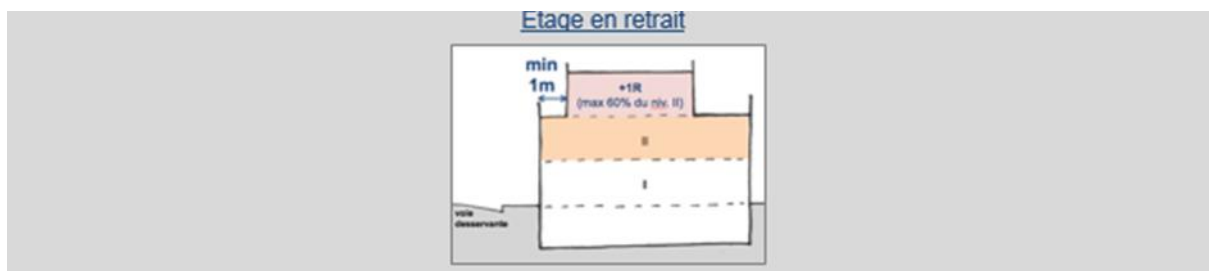
Les constructions principales\* implantées en seconde position par rapport à la voie desservante\* sont interdites.

#### Art. 14 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain proche, peut être refusé.
- Les façades des constructions\* principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teinte claire. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments de modénature. Dans les quartiers « QE BEP », « QE ECO », « QE REC » et « QE JAR » les constructions\* peuvent être couvertes d'un bardage bois sur l'ensemble des façades. Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,...) sont interdits.
- Les balcons\*, terrasses\* et loggias\* doivent avoir une profondeur minimale d'1,50m et respecter tous les reculs prescrits pour la construction principale.

#### Art. 15 Combles et étages en retrait

- Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un étage au maximum est autorisé dans les combles\*, et les pièces aménagées sous combles\* destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement\* du niveau inférieur.
- Dans le cas d'une toiture plate, un étage en retrait\* peut être prévu, en respectant un recul\* minimum de 1 mètre par rapport à la façade sur voie desservante\*.
- La surface construite brute\* sous comble\* ou de l'étage en retrait\* doit être inférieure ou égale à 60% de la surface construite brute\* de l'étage auquel elle se superpose.



#### Art. 16 Toitures

- Seules les toitures plates et toitures à versants sont autorisées.
- Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.
- Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre 33° et 42°. Elles peuvent présenter deux à quatre versants continus. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faite unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées. Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante, ou de raccord exact avec une toiture mansardée existante sur une construction accolée.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d) Les toits doivent être couverts de matériaux de forme plate, de teinte gris anthracite, et de texture mate.
- e) La surface cumulée des ouvertures dans une toiture à versants est limitée à 20% du total de la toiture. Les ouvertures doivent respecter une distance minimale d'un mètre de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faîte. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.
- f) Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre 10cm et 30cm, de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.



#### Art. 17 Antennes et récepteurs paraboliques

- a) L'installation des antennes et récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.
- b) La distance entre les antennes isolées et les constructions\* adjacentes ou le domaine public doit correspondre, au moins, à la hauteur finie de l'antenne montée.

#### Art. 18 Terrains en pente

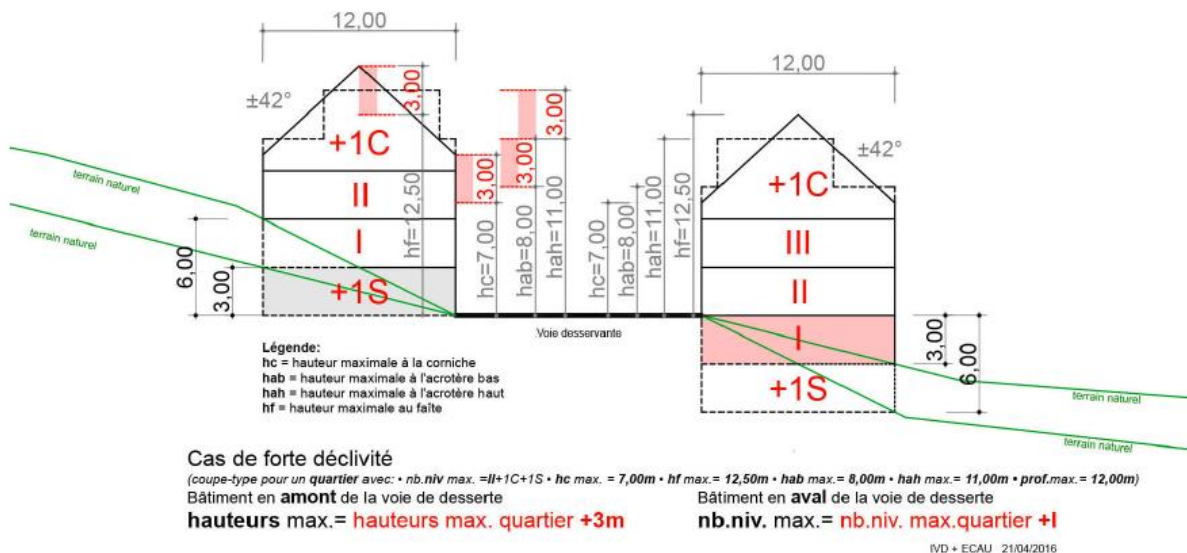
##### Art. 18.1 Calcul des hauteurs

Dans les quartiers « QE BEP-ep », « QE REC », « QE SPEC » et « QE ECO », les constructions\* réalisées en recul de plus de dix mètres par rapport à la limite de la voie desservante\* en terrain à forte ou très forte déclivité\* doivent mesurer les hauteurs par rapport au terrain naturel, en considérant comme niveau de référence le niveau moyen pris au milieu des façades perpendiculaires à la pente.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 18.2 Construction en terrain à forte déclivité



- En amont de la voie desservante\*

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en amont de la voie desservante\*, il peut être ajouté une valeur de trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte, ou pour l'acrotère\* bas et l'acrotère\* haut.

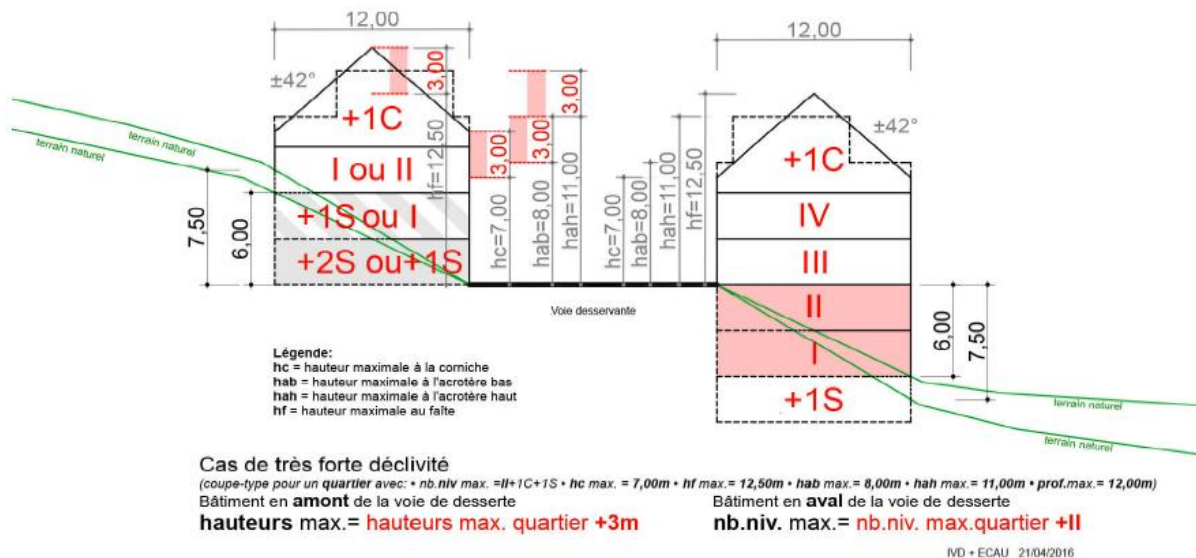
- En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en aval de la voie desservante\*, il peut être ajouté un niveau au nombre de niveaux\* admissibles pour le quartier, à condition que ce niveau puisse être considéré comme niveau plein\* et soit réalisé en contrebas de la voie desservante\*.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 18.3 Construction en terrain à très forte déclivité



- En amont de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en amont de la voie desservante\*, il peut être ajoutée une valeur des trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte, ou pour l'acrotère\* bas et l'acrotère\* haut.

- En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en aval de la voie desservante\*, il peut être ajouté deux niveaux au nombre de niveaux\* admissibles pour le quartier, à condition que ces niveaux puissent être considérés comme niveaux pleins\* et soient réalisés en contrebas de la voie desservante\*.

#### Art. 18.4 Construction en terrain à déclivité abrupte

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v » et « QE MIX-u », toute construction principale est interdite en terrain à déclivité abrupte, à l'exception des parcelles\* desservies par la rue de la Fontaine ou par la Grand-rue, où les règles des constructions des terrains à très forte déclivité sont à respecter.

Le ou les niveaux les plus bas en altitude, qui seraient à classer comme niveau plein puisque sortant de plus de la moitié du terrain naturel, mais qui dépassent les deux niveaux supplémentaires permis dans la situation « aval » à l'article 17.3, sont non aménageables et à réaliser comme tels.

#### Art. 19 Nombre d'unités de logement et d'unités non dédiées au logement par bâtiment

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est à calculer en comptant comme équivalente à une unité de logement:

- au maximum trois chambres pour étudiants ou chambres meublées;

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- une unité dédiée à une fonction autre que le logement et autorisée par le présent règlement, unité comprenant au plus trois pièces et les locaux sanitaires requis et ne dépassant pas une surface construite brute de 200m<sup>2</sup>.

#### Art. 20 Autorisation de lotissement

- a) Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.
- b) Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes:
  - les lots\* créés doivent avoir une superficie de minimum deux ares en cas de maison unifamiliale\* et de minimum quatre ares en cas de maison bifamiliale\* ou plurifamiliale\*;
  - la longueur des façades sur voie desservante\* des constructions principales\* doit pouvoir être d'au moins six mètres en « QE HAB-1 » et « QE MIX-v », et d'au moins quatre mètres cinquante en « QE MIX-u »;
  - si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur;
  - tous les nouveaux lots\* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

#### Art. 21 Dérogations

- a) En cas de transformation d'une construction existante\*, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction, le bourgmestre peut autoriser de déroger à certaines règles du quartier concerné et aux prescriptions communes, pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général dûment justifiées;
- b) La dérogation peut concerner les reculs de la construction sur les limites de terrain, les distances entre constructions, la bande de construction, les profondeurs et hauteurs de construction, ainsi que la proportion de surface scellée;
- c) La dérogation ne peut concerner la typologie de construction autorisée par quartier (uni-, bi-, ou plurifamiliale), de même que le type d'implantation (isolée, jumelée ou en bande), le nombre de niveaux et le nombre d'unités de logements par construction;
- d) A l'appui d'une demande de dérogation, le bourgmestre peut exiger une étude des ombres (propres et portées) et une présentation 3D du projet de construction présentant son impact sur son environnement.
- e) Des constructions accueillant des activités autres que l'habitat, ainsi que l'aménagement de pièces pour le séjour prolongé de personnes, peuvent être autorisées en seconde position, dans des conditions à fixer au cas par cas, sans préjudice de l'utilisation du sol des terrains limitrophes.
- f) En cas de transformation, agrandissement ou rénovation d'une construction existante, seules les parties de la construction faisant l'objet des travaux doivent respecter les règles du présent PAP.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du:

- règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
- règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Ces définitions sont reprises ci-après et sont complétées par les définitions au titre inscrit en caractère gras:

##### Acrotère

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

##### Annexe

On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver,... subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

##### Balcon

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

##### Car-port

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

##### Comble

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

##### Communs

On entend par communs les constructions de type grange, étable, atelier,... destinées à des activités agricoles ou de petit artisanat, et traditionnellement associées à un corps de logis.

##### Construction

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

##### Construction principale

On entend par construction principale toute construction destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.

##### Construction légère

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Dépendance

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

#### Étage en retrait

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

#### Faîte/Faîtage

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

#### Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

#### Logement

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

#### Logement intégré

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

#### Loggia

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

#### Lot

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

#### Maison bi-familiale

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

#### Maison en bande

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

#### Maison jumelée

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

#### Maison plurifamiliale

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

#### Maison unifamiliale

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

#### Niveau naturel du terrain

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

#### Nombre d'étages

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

#### Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

#### Niveau plein

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

#### Parcelle

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Profondeur de construction

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

#### Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

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

#### 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.

#### Surface non aménageable

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

##### a. hauteur des locaux:

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

##### b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

#### Surface scellée

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

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

#### Surface de vente

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

#### 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.

#### Terrain plat/Terrain en pente

La dénivellation du terrain naturel est mesurée entre le niveau moyen de l'axe de la voie desservante et le niveau\* moyen du terrain naturel\* sur la façade arrière d'une construction, annexes et dépendances accolées comprises.

On entend par terrain plat un terrain naturel dont la dénivellation est inférieure à 3,00m.

On entend par terrain en pente un terrain à forte déclivité, très forte déclivité ou déclivité abrupte. On entend par:

- forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 3,00m et inférieure à 6,00m;
- très forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 6,00m et inférieure à 7,50m;
- déclivité abrupte, une dénivellation du terrain naturel supérieure à 7,50m.

#### Terrasse

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

On distingue:

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

#### Voie desservante

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

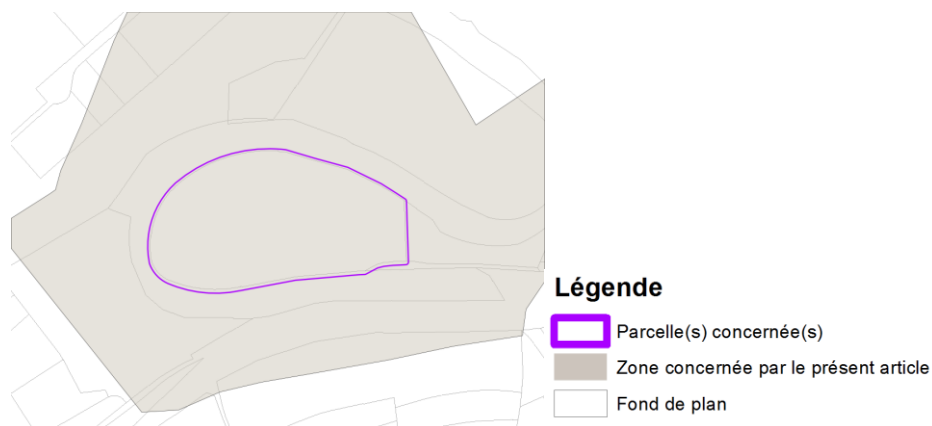
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

#### Voie publique

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

## 12. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



### Plan d'aménagement partiel portant modification de la zone industrielle à caractère national à Wiltz

Ce plan d'aménagement partiel porte modification de la délimitation de la zone industrielle à caractère national de Wiltz.

Ce plan modifie de plein droit les plans et projets d'aménagement général et les plans et projets d'aménagement particulier des communes.

Pour en savoir plus :

<http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/1982/0053/index.html>



# 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](http://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.