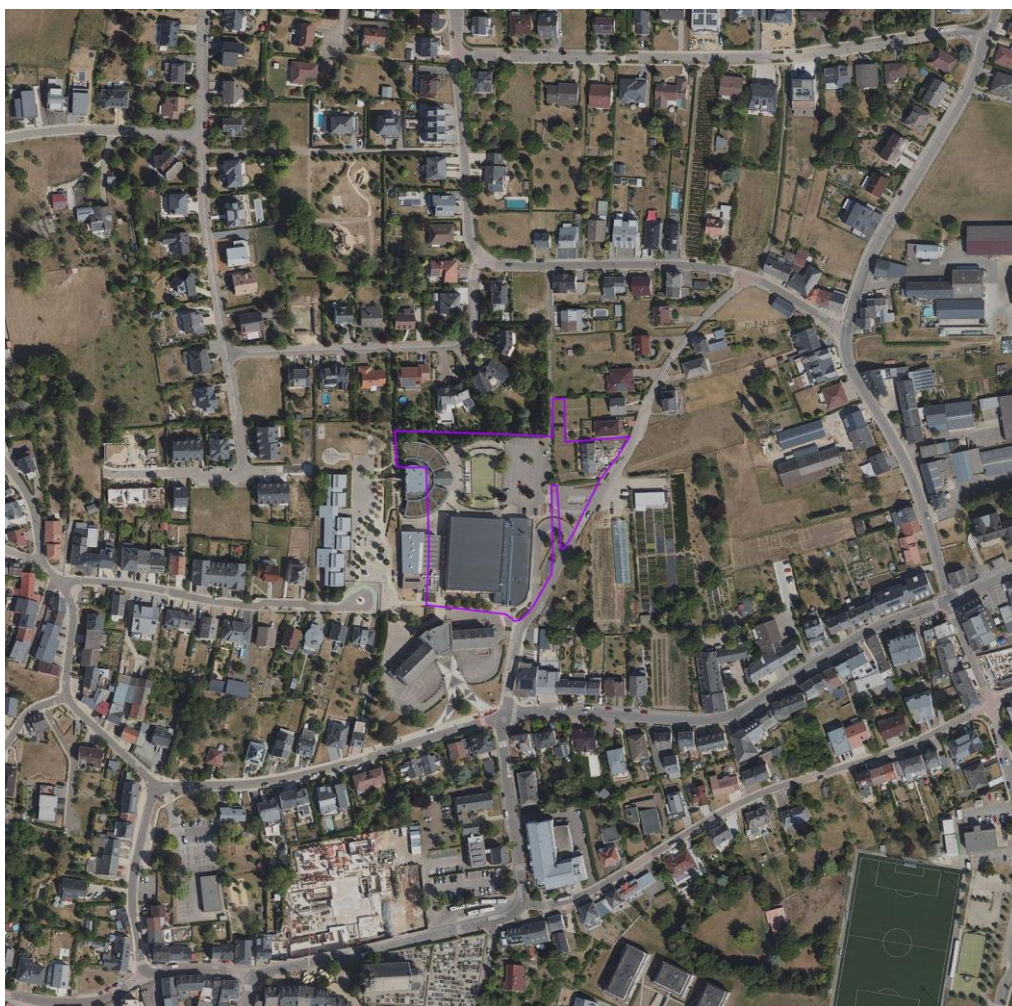



RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

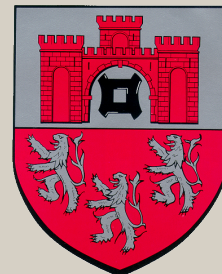
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE STEINSEL

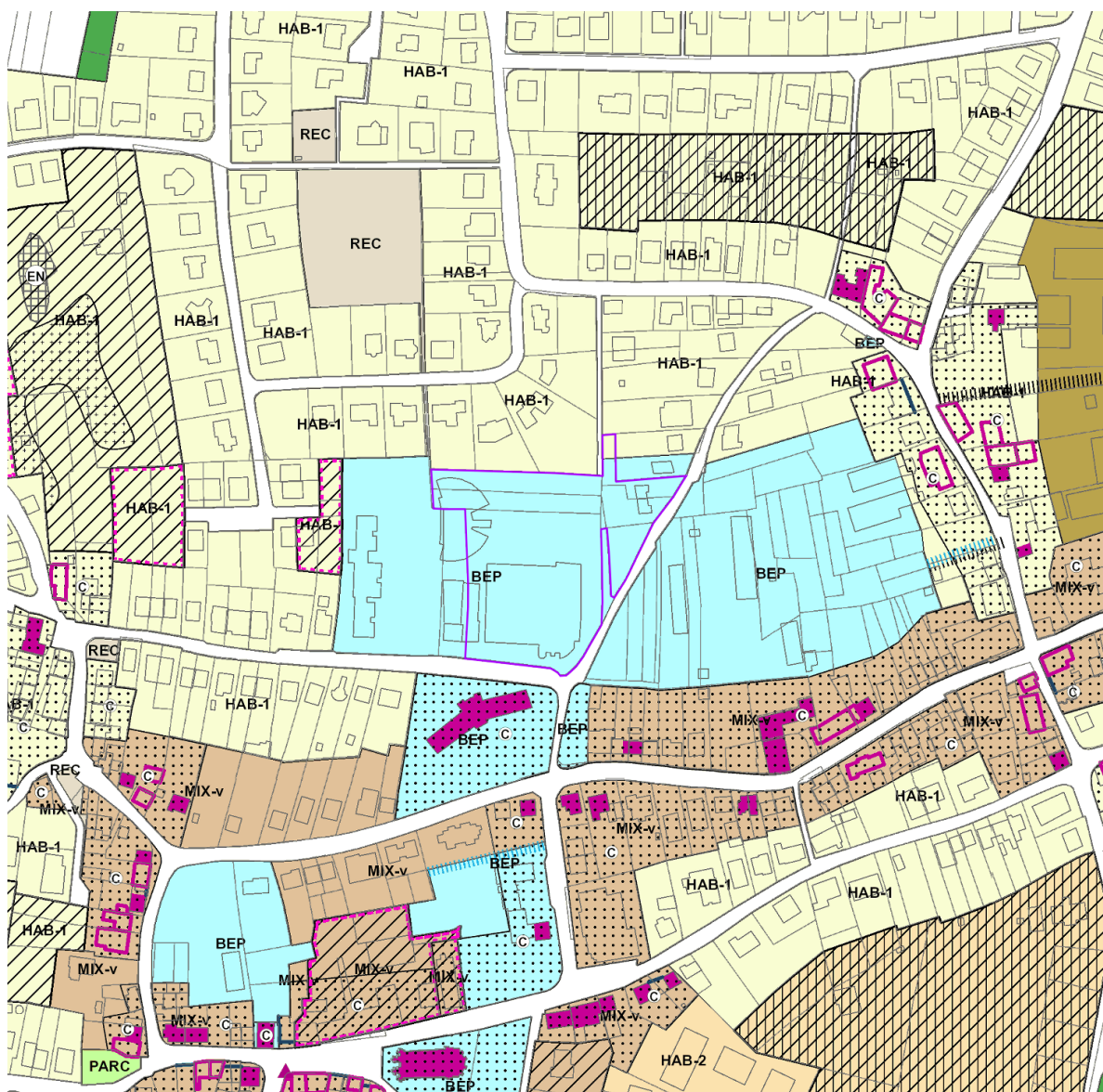


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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).

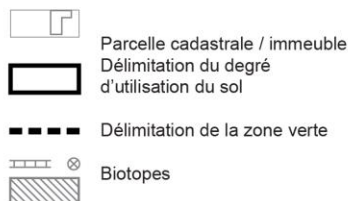
La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.





# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Légende



### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

### Zone verte :

<b>AGR</b>	Zone agricole
<b>FOR</b>	Zone forestière
<b>VIT</b>	Zone viticole
<b>HOR</b>	Zone horticole
<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>VERD</b>	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

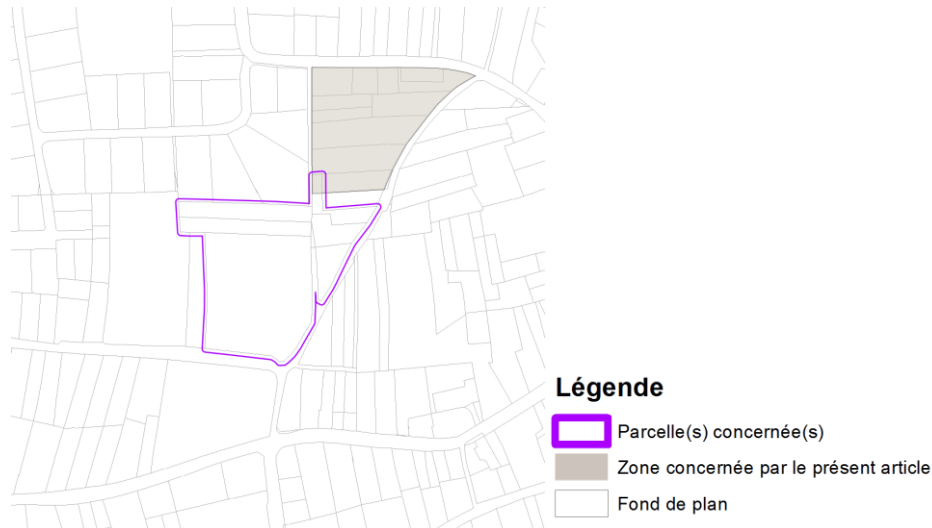
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également admis des logements de type collectif. Des activités de commerce, de service et artisanales de proximité, dont la surface construite brute est limitée à 250,00 m<sup>2</sup>, sont admises. Des professions libérales, des activités de loisirs, des activités culturelles, des exploitations agricoles déjà existantes, ainsi que des équipements de service public et/ou d'intérêt général sont admis.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

Les chambres meublées, les hôtels et les appart-hôtels ne sont pas autorisés.

Les crèches ainsi que les activités de culte ne sont pas autorisées.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant ne sont pas autorisés. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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

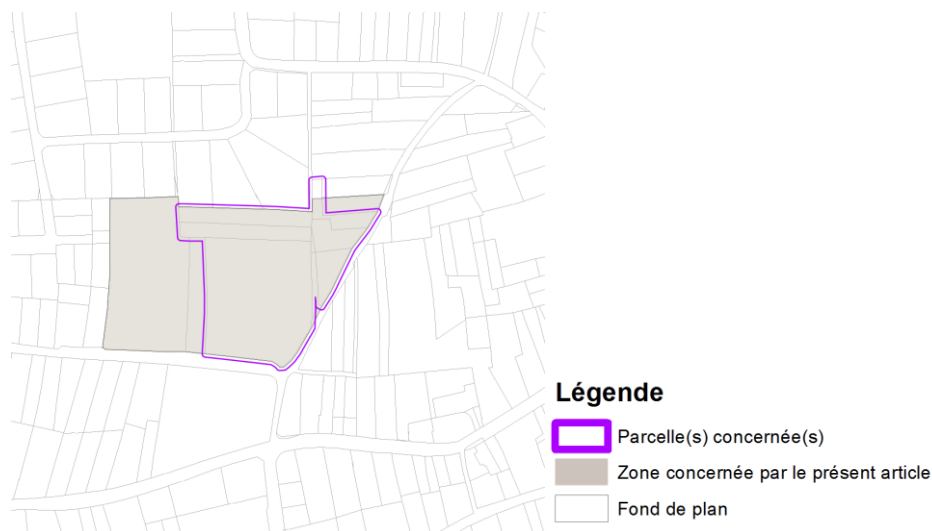
Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements est de type maison unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et/ou d'intérêt général et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

Y peuvent être admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 9 Emplacements de stationnement

a) Sont à considérer comme suffisant pour les habitations:

- un emplacement par logement;
- un emplacement par studio, par logement intégré et par tranche entamée de 3 chambres meublées;

b) Sont à considérer comme suffisant pour les affectations autres que l'habitation:

- un emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les administrations;
- un emplacement réservé au personnel, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les commerces;
- un emplacement réservé aux clients, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les commerces;
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 5 enfants et 2 emplacements réservés au personnel pour les crèches;
- un emplacement par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les cafés et restaurants;
- un emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements artisanaux;
- un emplacement par tranche entamée de 10 sièges pour les salles de réunions;
- un emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions hôtelières.

# 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 de deux emplacements par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface construite brute.

c) Dans les PAP « nouveau quartier » une exception aux points a) et b) peut être accordée:

- pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être situé dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné,
- pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

d) Sur tout le territoire de la commune:

Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement et le stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie est interdit.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être vendu, ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements de stationnement nécessaires.

e) Dérogation:

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets à caractère social, par exemple : logements sociaux réalisés par un promoteur public, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location, logements d'utilité publique ou autre projet similaire.

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'un agrandissement et/ou d'une transformation d'un bâtiment, le bourgmestre peut imposer un nombre supplémentaire d'emplacements de stationnement si la nature d'une entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations d'une entreprise sont modifiées.

Dans les zones d'habitation et mixtes, et uniquement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services existantes, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et les gabarits protégés et maintenus ainsi que pour l'aménagement d'établissements ouvert au public.

L'aménagement d'emplacements de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également marqués comme bâtiments ou gabarit protégés, peut être autorisé.

f) Emplacements pour vélos:

- Pour les maisons d'habitation collective; 1 emplacement minimum par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable,

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels; 1 emplacement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute et un supplément de 1 emplacement par 70 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir,
- Pour les immeubles de commerce; 1 emplacement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE RELATIVE AU 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 oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

##### **H. Surface non aménageable**

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

###### **a. hauteur des locaux:**

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

### 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 oeuvre

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

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

##### J. Surface d'emprise au sol

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

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

##### K. Surface scellée

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

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

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

##### L. Surface de vente

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

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

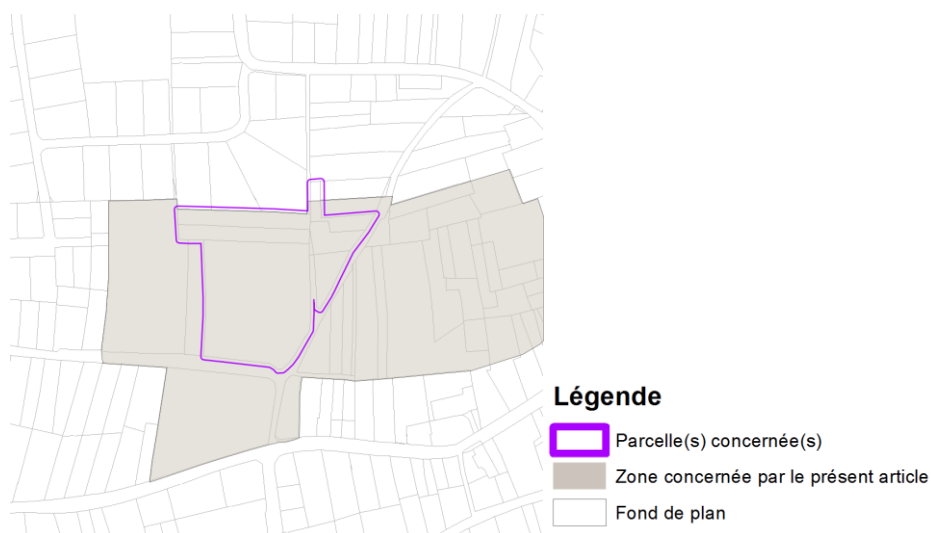
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[020\\_QE\\_Heisdorf\\_Mullendorf\\_Steinsel.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



#### Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

##### Art. 5.1 Destination

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics est destinée aux constructions et aménagements d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

Un seul logement de service est autorisé par bâtiment public, sauf dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les logements encadrés, les logements intergénérationnels, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, où le nombre de logements n'est pas limité.

##### Art. 5.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

##### Art. 5.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 11.5 Mesure des marges de reculement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous sont autorisées suivant les articles 10 et 11 du présent règlement.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Art. 5.2.2 Recul frontal

La construction doit respecter l'alignement existant des façades voisines sur rue. En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul frontal de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre.

#### Art. 5.2.3 Recul latéral

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.

#### Art. 5.2.4 Recul postérieur

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètres au minimum, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut se faire sans recul postérieur (0,00 mètre) sur la limite de la parcelle.

### Art. 5.3 Gabarit des constructions principales

#### Art. 5.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

#### Art. 5.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Les constructions ont 4 niveaux au maximum et une hauteur à la corniche de 13,00 mètres au maximum et une hauteur au faîte de 18,00 mètres au maximum.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un château d'eau.

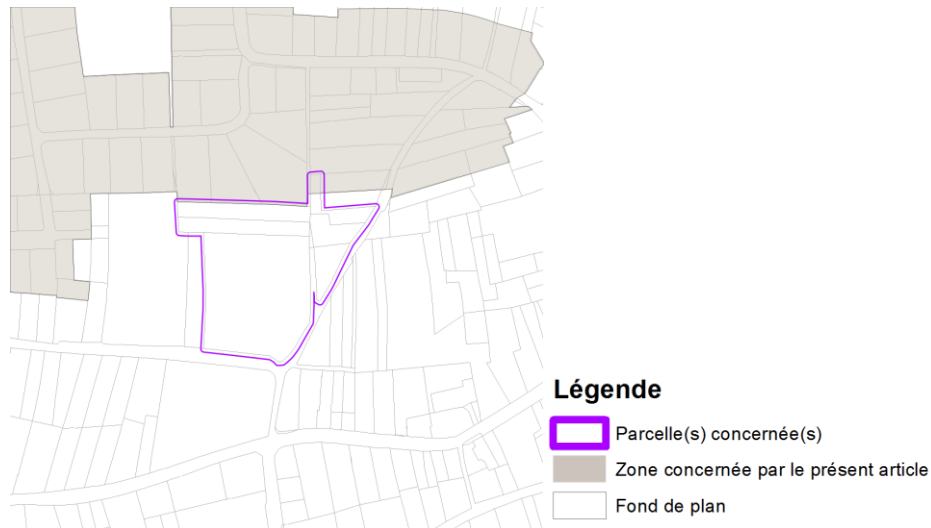
#### Art. 5.4 Toiture et superstructure

Tout type de toiture est autorisé pour un bâtiment public, à condition de garantir une bonne intégration dans le bâti environnant.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 9 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »



#### Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]

##### Art. 1.1 Destination

Le PAP QE de la zone d'habitation 1 est destiné principalement à l'habitation.

Le PAP QE de la zone d'habitation 1 (HAB-1) est constitué des secteurs:

- [HAB-1•a] pour des maisons unifamiliales avec un logement intégré;
- [HAB-1•a\*] dans le quartier spécifique « Den Haff », pour des maisons unifamiliales avec un logement intégré;
- [HAB-1•b] pour des maisons unifamiliales avec un logement intégré et pour des logements collectifs de 4 unités au maximum;
- [HAB-1•s] pour les maisons unifamiliales avec un logement intégré et des logements collectifs. Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est d'au moins 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette (voir ILNAS 101: 2016). Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. La taille minimale des logements est de 45,00 m<sup>2</sup>. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les logements encadrés, les logements sociaux, les logements étudiants et les logements intégrés.
- [HAB-1•pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

Lors d'un lotissement d'un terrain dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•s], dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue, au moins 60% des logements sont de type maison unifamiliale.

Dans le secteur [HAB-1•a], dans le cadre d'une transformation d'une maison existante ayant une surface brute de 300,00 m<sup>2</sup> ou plus, l'équivalent d'un logement par niveau peut être autorisé.

Dans les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•a\*], outre l'habitation, y sont uniquement autorisés des établissements d'intérêt général et des activités liées à l'exercice d'une profession libérale par un



## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

résident occupant. Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale peuvent occuper 50% maximum de la surface habitable nette.

Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•s], une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

#### Art. 1.2 Agencement des constructions principales

La construction est isolée, jumelée ou en bande. Deux maisons plurifamiliales ne peuvent pas être accolées. Les constructions accolées doivent former une entité architecturale concernant la hauteur à la corniche et au faîte, le gabarit et la forme de la toiture.

Dans le secteur [HAB-1•a\*], seule une construction isolée ou jumelée est autorisée.

Le nombre de maisons unifamiliales en bande est limité à 5 unités au maximum. Une dérogation à cette limitation est autorisée si une parcelle devient inconstructible.

#### Art. 1.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 11.5 Mesure des marges de reculement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous sont autorisées suivant les articles 10 et 11 du présent règlement.

#### Art. 1.2.2 Recul frontal

La construction principale, hors sol et en sous-sol, doit respecter l'alignement sur rue existant des façades voisines. En absence d'alignement de façades sur rue, ou dans le cadre d'un lotissement, le recul frontal sur la limite du domaine public est de 5,00 mètres.

#### Art. 1.2.3 Recul latéral

La construction principale hors sol et en sous-sol n'a pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété.

Dans le cas suivant, la construction principale a un recul sur la limite latérale:

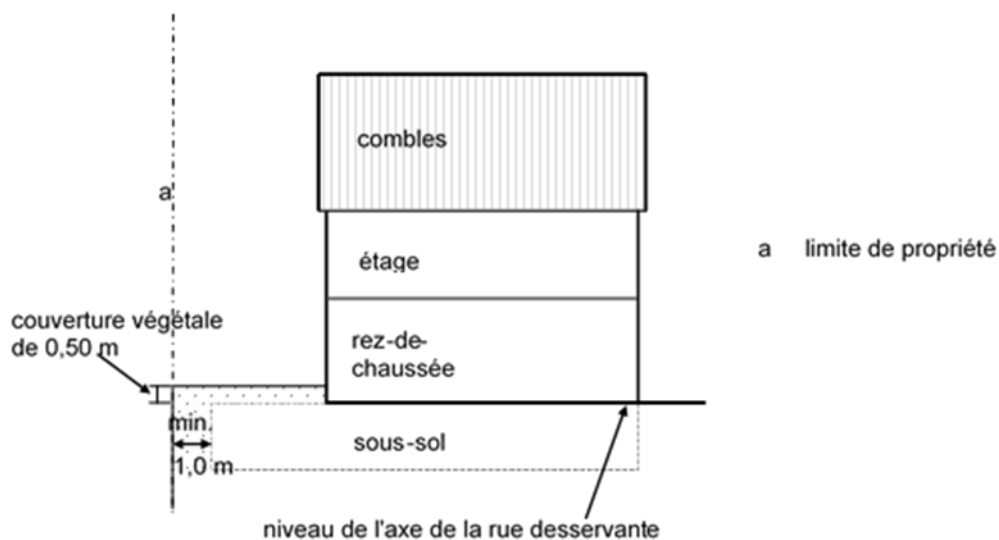
- si une autorisation de lotissement impose un recul;
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale, le recul est de 3,00 mètres au minimum;

Une construction hors sol et en sous-sol peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

Une construction en sous-sol peut empiéter dans les reculs latéraux au-delà du pignon de la construction hors sol, à condition de respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport à la limite de propriété, d'être complètement sous terre et d'être couvert d'une couverture végétale de 0,50 mètre au minimum.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »



Pour les terrains à forte pente, 15% et plus, le bourgmestre peut autoriser un dépassement du niveau du terrain existant de 1,50 mètre au maximum, sous condition de garantir une bonne intégration de la construction dans la topographie et dans l'environnement bâti.

L'aménagement d'une rampe d'accès au stationnement en sous-sol est autorisé dans un seul recul latéral.

Pour les constructions jumelées ou en bande, la rampe d'accès peut être aménagée sans recul sur la limite de propriété où les maisons sont contiguës. Si la rampe d'accès est aménagée dans le recul où les maisons sont non contiguës, un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport à la limite de propriété est à respecter, sauf s'il y a un accord réciproque entre voisins pour aménager la rampe d'accès de part et d'autre des limites latérales.

Pour les constructions isolées, la rampe d'accès doit respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport à la limite de propriété ou elle peut être aménagée de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.

#### Art. 1.2.4 Recul postérieur

La construction principale, à l'exception des sous-sols, doit respecter un recul sur la limite postérieure de 10,00 mètres au minimum.

Une véranda peut être accolée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin d'une construction principale à condition de respecter un recul sur la limite postérieure de 8,00 mètres au minimum.

Par dérogation au premier alinéa, dans le cadre d'une lacune dans le tissu bâti, le Bourgmestre peut autoriser un recul postérieur inférieur, sans que ce recul puisse être inférieur à 5,00 mètres, pour un bâtiment d'une profondeur de 10,00 mètres au maximum.

Une construction en sous-sol peut empiéter dans le recul postérieur à condition de respecter un recul sur la limite postérieure de 3,00 mètres au minimum, d'être couvert par une terrasse ou une couverture végétale de 0,50 mètre au minimum et de ne pas dépasser le niveau du terrain existant de plus de 1,50 mètre.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Art. 1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 11.4 Mesure de la profondeur et de la largeur des constructions et 11.2 Mesure de la hauteur des constructions.

##### Art. 1.3.1 Profondeur et largeur

La profondeur d'une construction principale isolée ou jumelée est de 16,00 mètres au maximum. La profondeur d'une construction principale en bande est de 13,00 mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée et/ou du rez-de-jardin qui est de 16,00 mètres au maximum.

Une véranda d'une profondeur de 4,00 mètres au maximum et d'une hauteur de 4,00 mètres au maximum peut être accolée au rez-de-chaussée et/ou au rez-de-jardin de la construction principale.

Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•s] la profondeur du rez-de-chaussée est de 20,00 mètres au maximum s'il est occupé par une destination autre que l'habitation.

Dans les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•a\*] la profondeur de la construction en sous-sol est de 20,00 mètres au maximum. Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•s] la profondeur de la construction en sous-sol est de 21,00 mètres au maximum.

La largeur de la façade d'une maison plurifamiliale est de 26,00 mètres au maximum.

La largeur minimale de la façade d'une maison unifamiliale est de 6,00 mètres.

##### Art. 1.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

D'autres hauteurs que celles énumérées ci-dessous sont autorisées suivant les articles 10 et 11 du présent règlement.

La construction principale peut avoir 2 niveaux pleins maximum destinés à l'habitation ou à une activité commerciale ou de service public et/ou d'intérêt général. Un niveau dans les combles ou un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur 80% de la surface du dernier niveau plein. Voir les dispositions de l'article 11.11 Comble.

La hauteur à la corniche est de 7,00 mètres au maximum et la hauteur à l'acrotère est de 8,00 mètres au maximum.

La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche. Voir les esquisses dans l'article 11.9 Forme des toits.

Pour un étage en retrait, la hauteur entre la ligne du faîte ou de l'acrotère de la toiture et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4,00 mètres au maximum. Voir les esquisses dans l'article 11.9 Forme des toits. Dans le cas d'un étage en retrait où une partie de cet étage est alignée dans le plan de la façade des étages pleins, le revêtement de cette partie de façade doit être différent des étages pleins.

Lorsque le rez-de-chaussée ou des parties de celui-ci sont réservés à l'habitat, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum. Voir les dispositions de l'article 11.3 Hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

##### Art. 1.4 Toiture et superstructure

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l'article 11.9 Forme des toits.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

Par dérogation à l'alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre en principe les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures sont recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 9 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et lucarnes sont définies à l'article 11.10 Superstructure, corniche et lucarne.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

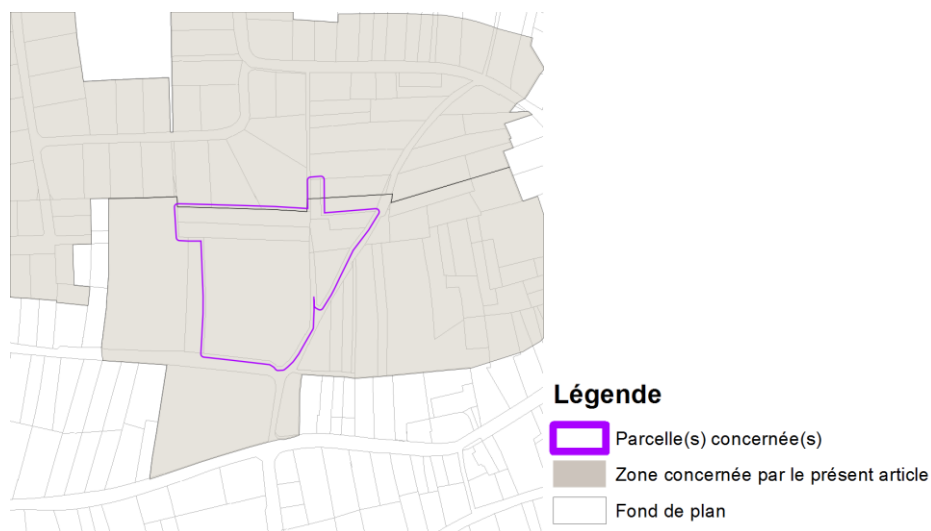
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le tissu bâti existant de la Commune de Steinsel est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],
- PAP QE – Zone de sports et de loisirs [REC],
- PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

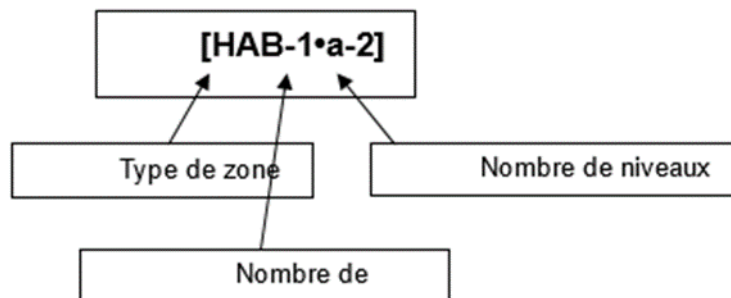
#### **Représentation graphique des PAP QE**

Les PAP QE sont délimités dans le plan de repérage, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d'un encadré:

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### **PAP approuvés**

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et qui sont maintenus, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du PAP QE sont d'application.

#### **Art. 9 Secteur protégé de type « environnement construit – C »**

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

##### **Art. 9.1 Implantation et alignement**

L'implantation des constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu bâti existant du secteur protégé.

Une nouvelle construction doit reprendre l'alignement de façade existant des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n'ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction doit se situer entre les deux alignements voisins.

Dans le cadre d'un lotissement d'une parcelle, par exemple un ancien ensemble agricole composé de constructions principales et d'annexes, l'alignement existant doit être maintenu pour toutes les parcelles créées.

##### **Art. 9.2 Parcellaire**

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire similaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

##### **Art. 9.3 Annexe accolée à la construction principale**

Des constructions annexées au « Bâtiment protégé » et au « Gabarit protégé » sont autorisées au-delà de la façade postérieure et sur les côtés latéraux des constructions existantes, à condition de ne pas nuire à la volumétrie de l'ensemble existant.

Ces constructions annexes doivent respecter les profondeurs et les largeurs prescrites des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) respectifs, rester en dessous de la corniche du bâtiment existant et être couverte d'une toiture plate ou à une pente. Les matériaux des façades des constructions annexes doivent être différents des matériaux du bâtiment protégé et s'intégrer dans le concept volumétrique et architectural de l'ensemble.

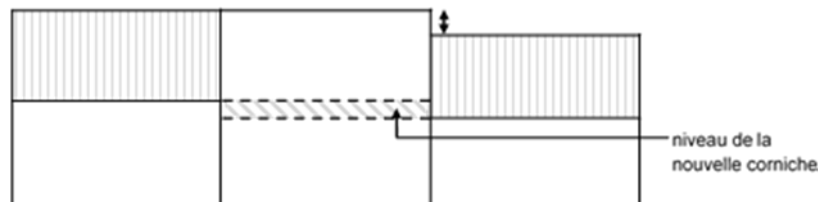
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 9.4 Hauteur

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, le bâtiment doit reprendre le nombre de niveaux des constructions voisines et se raccorder dans la mesure du possible à la hauteur corniche et du faîte des constructions principales voisines.

Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les constructions principales adjacentes ayant une hauteur différente, une augmentation des hauteurs à la corniche et au faîte est autorisée pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés. La hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des deux corniches voisines existantes et la hauteur minimale de la nouvelle corniche n'est pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de 1,00 mètre maximum par rapport à l'une des faîtières adjacentes.



#### Art. 9.5 Ouverture et façade

Pour les façades visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines et les ouvertures, ainsi que la forme des ouvertures et de leurs encadrements dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est à respecter.

Lors d'un changement du mode d'affectation d'une construction annexe, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Des revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur vive sont exclus, sauf s'il s'agit de matériaux caractéristiques d'un style architectural ou d'une époque.

Les éléments décoratifs existants, par exemple les modénatures et les encadrements sont à maintenir, voire à restaurer.

Les saillies et les avant-corps en façade principale sont interdits, sauf s'ils sont caractéristiques de l'ensemble construit, par exemple, balcon, bow window, portique.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure présent à dimension réduite. Par façade, ces matériaux ne peuvent ainsi couvrir qu'au maximum 25 % de la surface visible à partir de la voie publique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (bloc de béton, parpaings, briques, pierres...), excepté pour les annexes nouvelles entièrement construites en bois, en béton, en verre et autres matériaux contemporains.

Pour les façades non visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité et la forme des ouvertures est libre, ainsi que les matériaux et les couleurs des façades.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 9.6 Toiture

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, la toiture doit se raccorder aux toitures adjacentes en ce qui concerne la forme et le volume de la construction d'origine, ainsi qu'à la saillie de la corniche, caractéristiques des constructions environnantes.

Une annexe accolée à la façade postérieure ou à la façade latérale peut avoir une toiture plate ou à pente unique. La toiture de cette annexe peut être végétalisée.

#### Art. 9.7 Ouverture dans la toiture

A l'exception des lucarnes et des fenêtres rampantes de type « Velux », les ouvertures dans la toiture donnant sur la voirie publique sont interdites, sauf si elles sont caractéristiques du quartier environnant.

L'implantation des ouvertures, par exemple lucarnes et/ou « Velux » doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, sous condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie de plus de 0,10 mètre.

Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou matériaux similaires. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

#### Art. 9.8 Panneau solaire

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture, distant de 0,10 mètre au maximum de la couverture de la toiture. Ils doivent être de couleur foncée de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Le verre doit être structuré, réfléchissant et décomposant la lumière autrement que le verre plat. Leur position sur la toiture doit être centrée et constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture. Ils ne peuvent être installés en escalier. Ils doivent être éloignés d'au minimum 30 cm de la gouttière, des arêtes et de la faitière. Deux types de panneaux solaires différents (photothermique et photovoltaïque) installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. les panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes).

Le montage de panneaux photovoltaïques, d'échangeurs thermiques, d'installations de climatisation et de pompes à chaleur en façade est interdit.

#### Art. 10 Dispositions spécifiques

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé.

Le bourgmestre, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, peut accorder une autorisation de construire ne répondant pas aux dispositions du règlement en vigueur, concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans le cas où des constructions voisines rendraient impossible à la construction une parcelle non construite.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'une parcelle construite, dont la forme et les dimensions ne permettent pas le respect des dispositions concernant les marges de reculement, une reconstruction ne peut dépasser ni en largeur, ni en profondeur, ni en hauteur la construction existante. Un agrandissement du rez-de-chaussée est autorisé sous condition que cette construction observe un recul de 5,00 mètres sur la limite postérieure et ne constitue pas de gêne substantielle, par exemple une nette diminution de l'ensoleillement naturel pour les voisins.

#### Art. 10.1 Changement du mode d'affectation

Tout changement du mode d'affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du règlement en vigueur.

#### Art. 10.2 Lotissement de terrains

Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

#### Art. 10.3 Cession de terrains

Avant l'octroi d'une autorisation de construire, la commune peut demander la cession de fonds nécessaires à la mise en oeuvre de l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### Art. 10.4 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et de la zone mixte villageoise, à l'exception des bâtiments existants, aucune nouvelle construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

#### Art. 10.5 Marges de reculement et hauteur de la construction

Une augmentation ou une diminution des reculs est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, techniques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains et d'alignement des immeubles existants. Une augmentation ou une diminution des reculs peut être imposé pour des raisons de sécurité de la circulation.

Une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction est autorisée pour les constructions implantées sur des terrains à forte déclivité ou aux abords d'une voie à forte déclivité.

Une augmentation de 2,00 mètres maximum de la hauteur de la corniche peut être autorisée en cas de problème technique avéré, notamment la présence d'une canalisation dans le domaine public qui n'est pas assez profonde. Dans ce cas le niveau des caves et/ou du stationnement peut être aménagé complètement hors sol.

#### Art. 10.6 Assainissement énergétique

Une diminution des reculs sur les limites de parcelle peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant. Un dépassement de l'isolation thermique sur le



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

domaine public peut être accordé, à condition de garantir un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre au minimum, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Une augmentation de la profondeur totale de l'immeuble peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

Une augmentation de la hauteur totale du faîte de l'immeuble peut être accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

Pour les constructions désignées comme « bâtiments protégés » et « gabarits protégés » dans la zone superposée du secteur protégé de type environnement construit "C", ces exceptions sont à analyser dans le sens de ne pas détériorer l'aspect architectural d'un bâtiment protégé et ne s'appliquent pas systématiquement.

#### Art. 10.7 Constructions jumelées ou en bande

Afin de permettre la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction à des immeubles existants, ayant soit une hauteur de corniche et de toiture soit une marge de reculement qui ne correspondent pas aux prescriptions de la zone dans laquelle ils se situent, le bourgmestre peut autoriser des dispositions ne répondant pas aux dispositions des différents PAP QE du règlement en vigueur concernant le nombre de niveaux admis par zone, en se limitant à une réduction ou à une augmentation d'un niveau, la hauteur des constructions et des toitures, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.

#### Art. 10.8 Terrain à forte pente

Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade postérieure et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

#### Art. 11 Prescriptions dimensionnelles

##### Art. 11.1 Implantation des constructions

Dans les reculs postérieurs, à l'exception des sous-sols, aucune construction n'est admise au-delà de la profondeur maximale autorisée, sauf des jardins d'hiver, terrasses, seuils d'entrée, balcons, abris de jardins, auvents, pergolas, gloriottes, kotas, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

Dans les reculs latéraux d'une maison unifamiliale, à l'exception des sous-sols, aucune construction n'est admise sauf un garage ou un car-port, une rampe d'accès au stationnement en sous-sol dans un seul recul latéral, un seuil d'entrée et des escaliers.

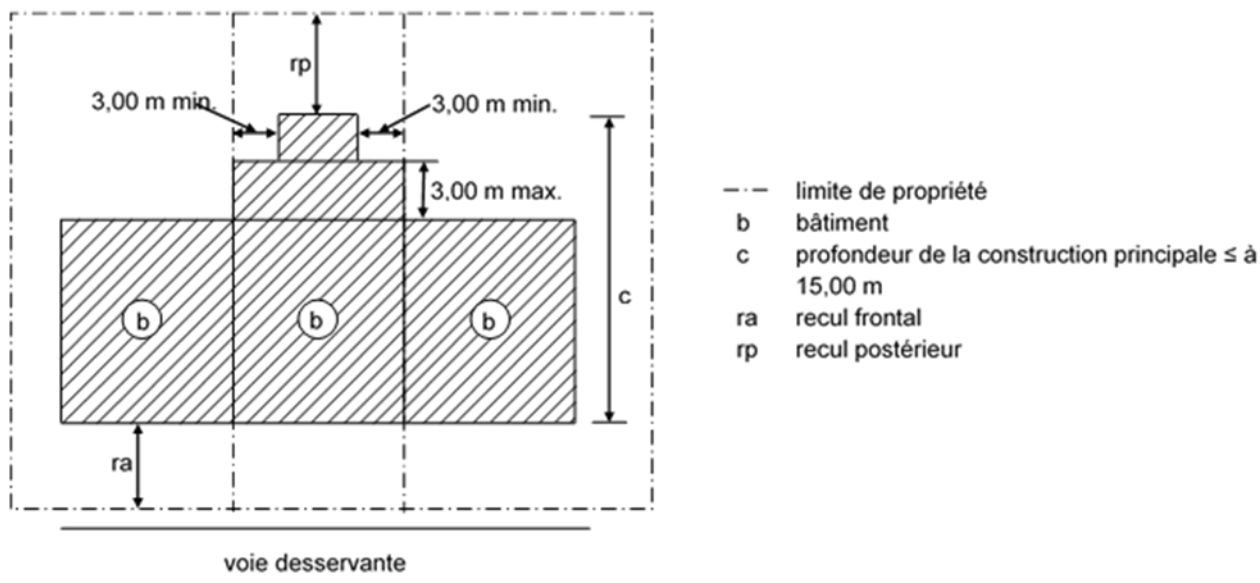
Dans les reculs latéraux de maisons bi-familiales ou plurifamiliales, aucune construction n'est admise sauf un seuil d'entrée, des escaliers et une rampe d'accès au stationnement en sous-sol dans un seul recul latéral. Dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés sous condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter un recul postérieur sur la limite de propriété de 3,00 mètres au minimum. La superficie totale de ces locaux est limitée à l'équivalent de 2,00 m<sup>2</sup> par unité et à une profondeur de 3,00 mètres au maximum.

Pour les constructions principales uni et bi familiales existantes, une construction accolée à la façade postérieure est admise en vue d'une amélioration hygiénique, à condition de respecter une profondeur de 3,00 mètres au maximum, de ne pas dépasser la profondeur autorisée de 16,00 mètres et un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à la limite de propriété postérieurs.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

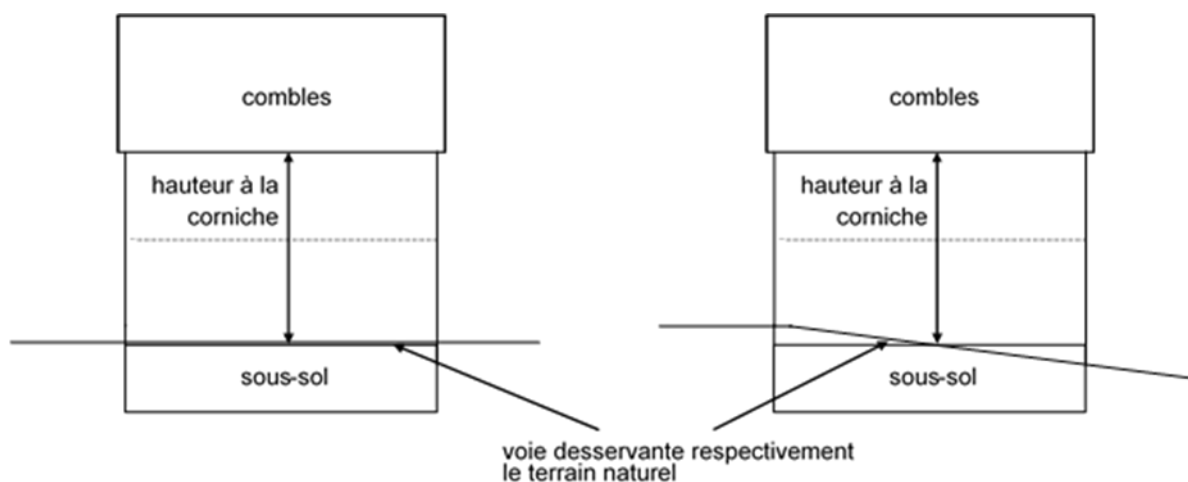
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sauf pour les rez-de-chaussée commerciaux dans la zone mixte villageoise de Heisdorf, les façades postérieures des constructions situées dans un bloc de constructions accolées peuvent dépasser de 3,00 mètres par rapport aux façades postérieures voisines. Au-delà de la saillie de 3,00 mètres, la nouvelle construction doit respecter un recul latéral de 3,00 mètres.



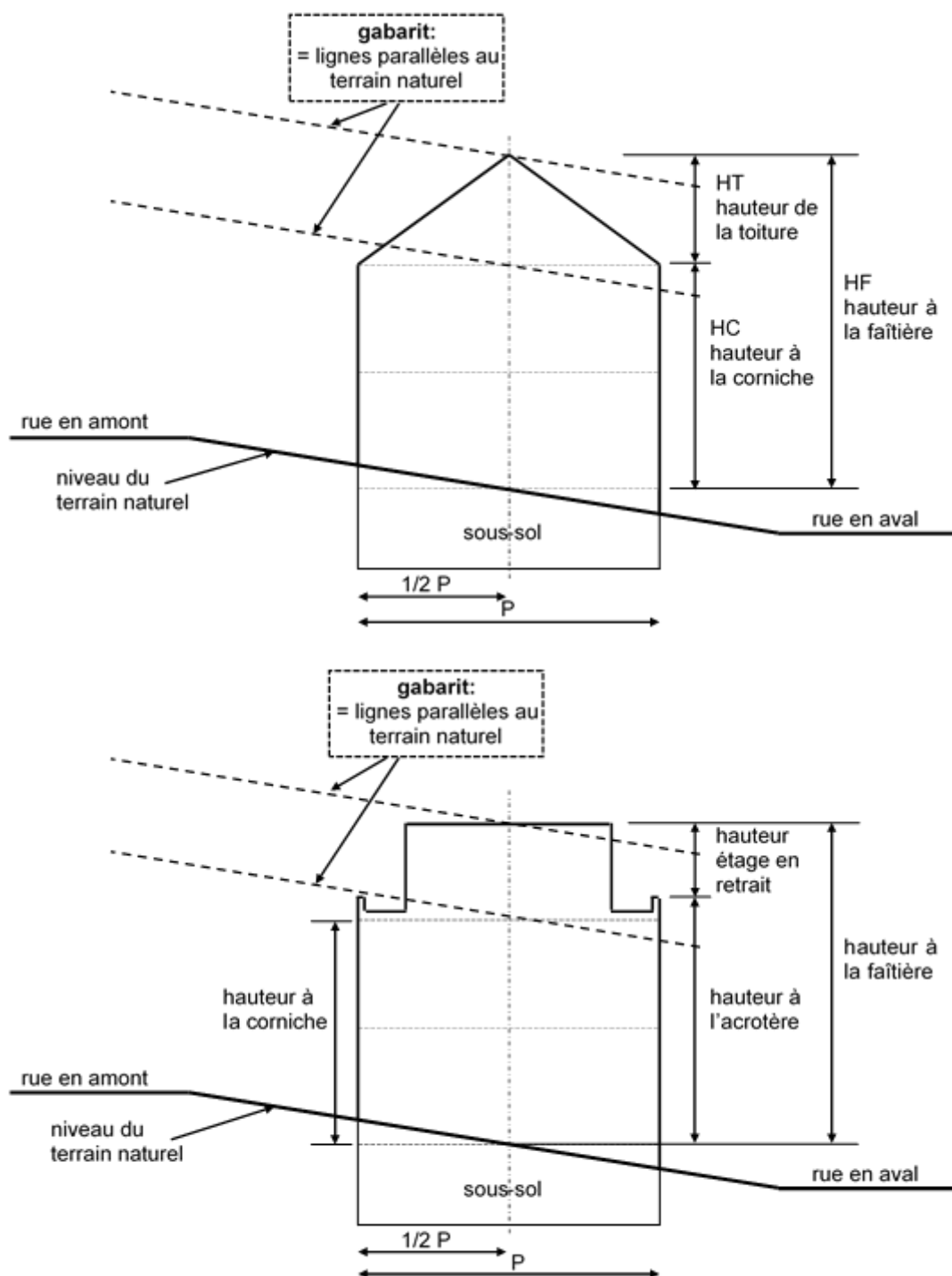
#### Art. 11.2 Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme la différence entre le niveau du domaine public en limite de la parcelle ou du terrain existant, point de référence 0,00 mètre, et l'élément architectural formant la corniche de la façade ou l'acrotère. La hauteur de la construction est mesurée dans l'axe de la façade. Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle du 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> niveau plein autorisé.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

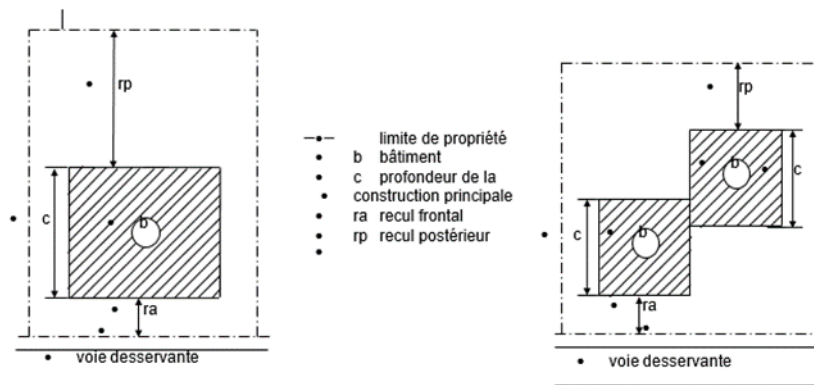
Pour les dépendances et les garages, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faite mesuré dans l'axe de la façade frontale.

#### Art. 11.3 Hauteur du niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau du domaine public et peut dépasser cette cote de 1,60 mètre au maximum.

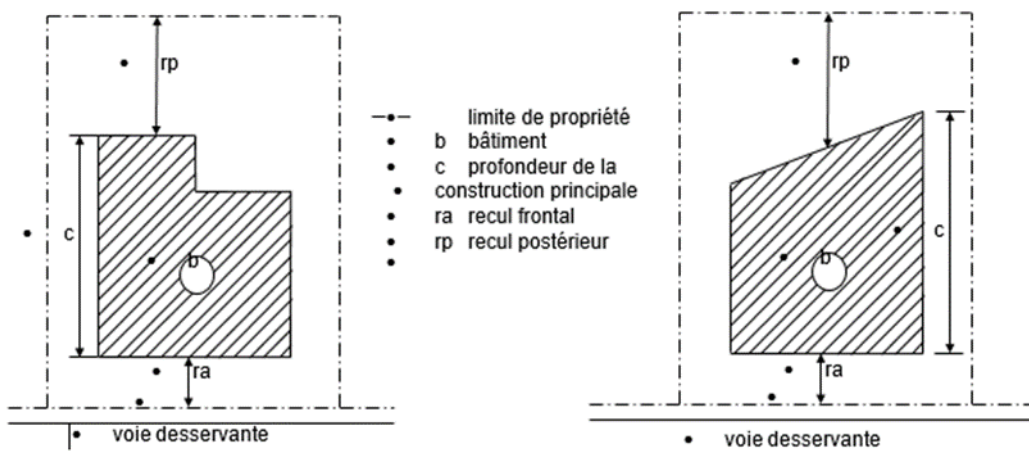
#### Art. 11.4 Mesure de la profondeur et de la largeur des constructions

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales avant et postérieure. La profondeur des constructions ne tient pas compte des terrasses couvertes ou non couvertes, des vérandas, des auvents, des seuils d'entrée, des balcons, fermés latéralement ou non, des avant-corps et autres saillies.



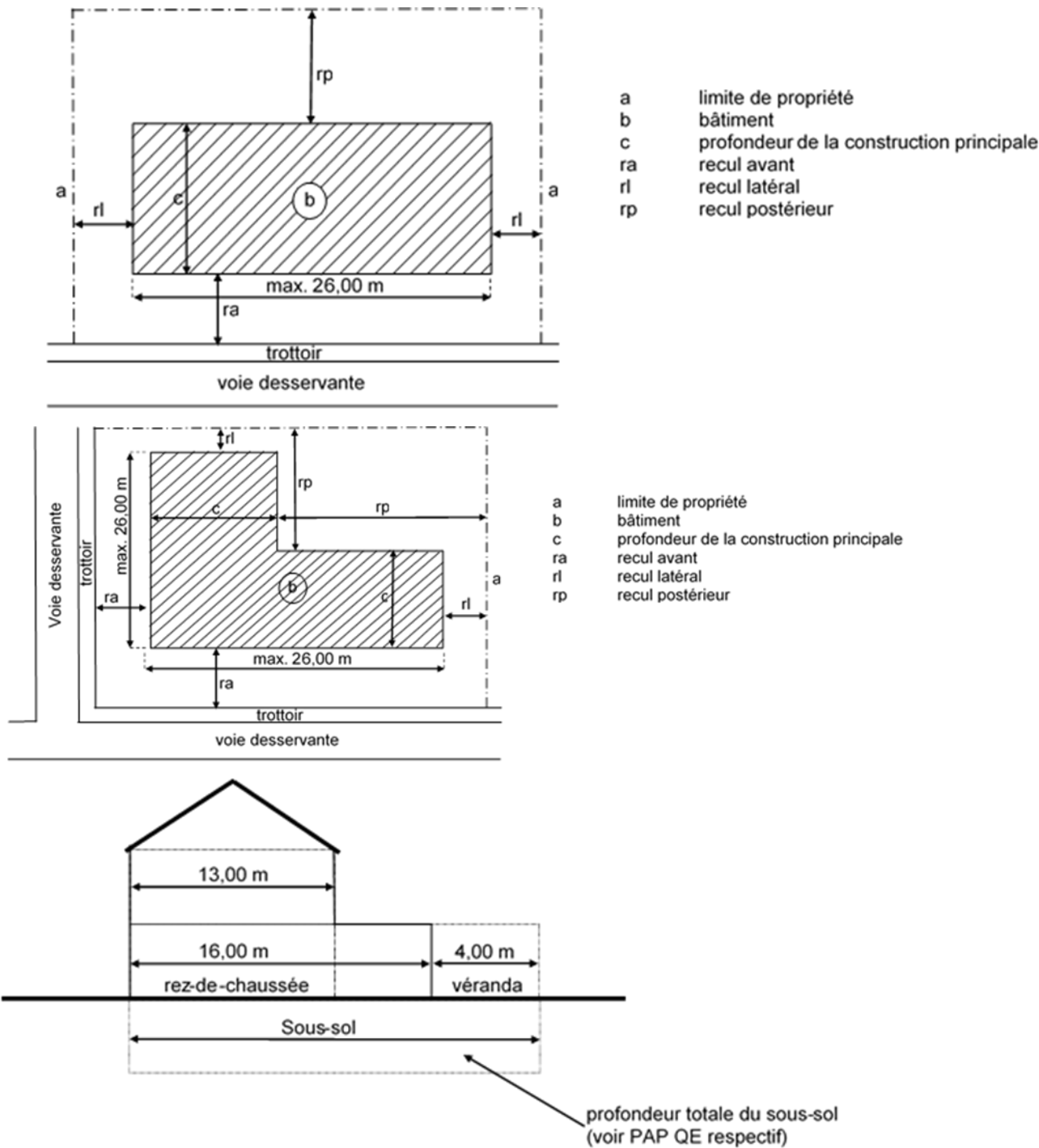
Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa précédent, est mesurée entre les façades frontales opposées les plus distantes de chaque corps de bâtiment.

Lorsque la distance entre façades opposées varie pour une même construction, la profondeur maximale autorisée ne peut être dépassée à aucun endroit.



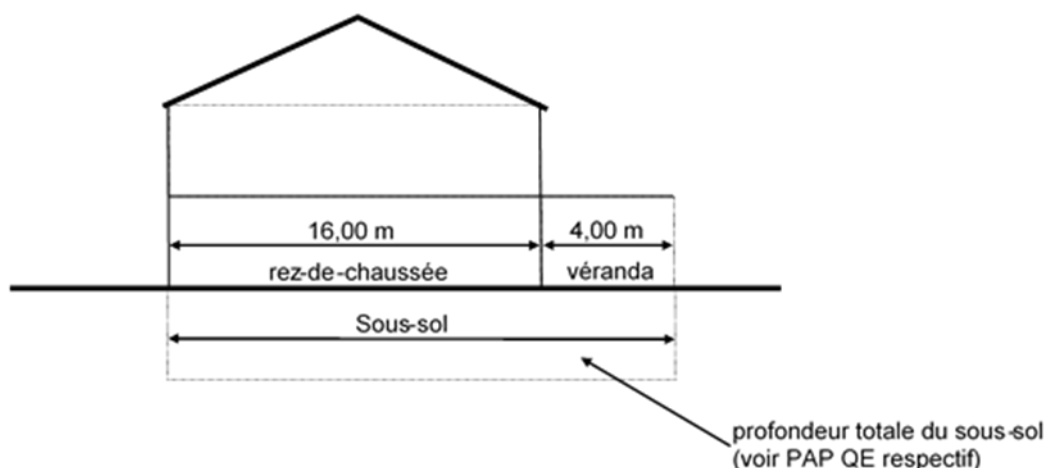
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



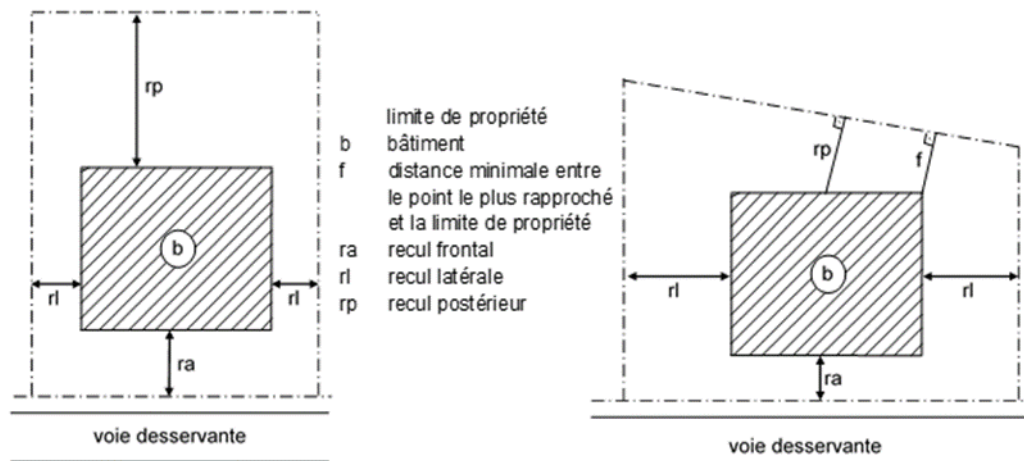
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Art. 11.5 Mesure des marges de reculement

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des balcons, terrasses couvertes ou non couvertes, des seuils, des perrons et autres installations semblables.



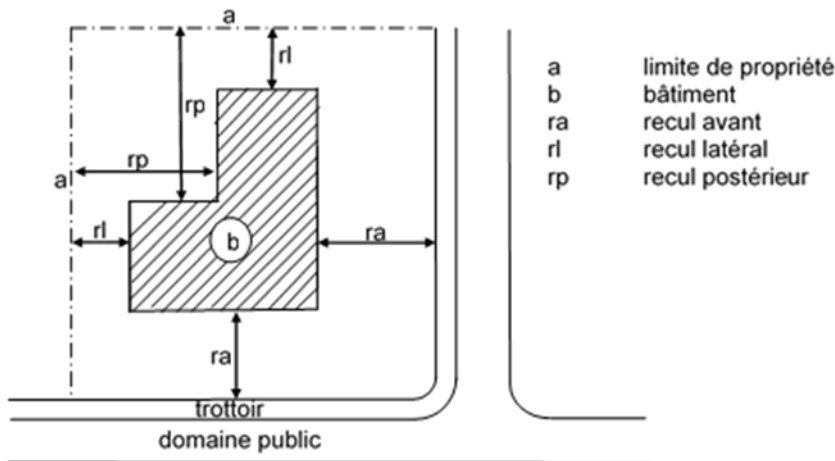
Lorsque la façade latérale ou postérieure se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite de propriété. Au point le plus rapproché « f », le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 mètre.

Sur les parcelles sises à l'angle de deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Art. 11.6 Aménagement des espaces libres

Le recul frontal est à aménager sous forme d'espace vert à l'exception des emplacements de stationnement et des chemins d'accès qui peuvent être exécutés en dur.

Les reculs latéraux sont à aménager sous forme d'espace vert à l'exception d'un garage ou carport et des chemins d'accès et de circulation qui peuvent être exécutés en dur.

Le recul postérieur est à aménager sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès et, de circulation et des terrasses qui peuvent être exécutés en dur.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage...) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses sont à exécuter dans la mesure du possible à l'aide d'un matériel perméable ou en dur.

#### Art. 11.7 Terrasse

Les terrasses aménagées dans le recul postérieur peuvent avoir une profondeur de 5,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles sont aménagées au niveau du terrain naturel ou sur un garage collectif complètement sous terre. Elles peuvent avoir une profondeur de 3,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles dépassent le niveau du terrain naturel.

Elles peuvent occuper 1/3 de la surface du recul postérieur au maximum. Elles doivent respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum sur la limite postérieure de propriété. Elles peuvent empiéter dans les reculs réglementaires latéraux sous conditions d'être au niveau du sol et de disposer d'un pare-vue translucide si elle est aménagée à 1,90 mètre ou moins de la limite de propriété.

Les terrasses aménagées dans le recul frontal sont non clôturées et sans pare-vue, d'une profondeur maximale de 3,00 mètres au-delà de la façade avant, ne pas dépasser la moitié de la largeur de la façade, et doivent respecter un recul de 3,00 mètres du domaine public.

La couverture des extensions des rez-de-chaussée, s'il est occupé par une destination autre que l'habitation, peut être aménagée sous forme de terrasse.

Seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres au maximum. La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 11.8 Saillies sur les alignements de façades sur des terrains privés

La corniche peut faire saillie de 0,30 mètre, sans les gouttières, sur l'alignement de façade et sur les saillies de façades. La corniche peut être interrompue au maximum sur la moitié de la longueur des façades.

L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant 0,20 mètre doit être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

Pour les immeubles ayant un recul sur l'alignement de la voie publique, les conditions suivantes sont à respecter:

- Les balcons dans les façades avant, latérale et postérieure ne peuvent pas dépasser 1,50 mètre sur la façade, en respectant les reculs réglementaires.
- Les avant-corps dans les façades avant et postérieure ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,70 mètre sur la façade. Ils ne peuvent couvrir que 1/3 de la surface visible hors-sol et jusqu'à la corniche principale de la façade et leur recul sur la limite latérale du bâtiment est au moins égal à la valeur de leur saillie. Les avant-corps peuvent seulement être munis d'un balcon, si leur saillie totale est limitée à 1,50 mètre au maximum.

Les balcons et les terrasses couvertes sont interdits dans les reculs latéraux réglementaires.

Les saillies sur le domaine public sont définies dans le Règlement des Bâtisses, des Voies et des Sites.

#### Art. 11.9 Forme des toits

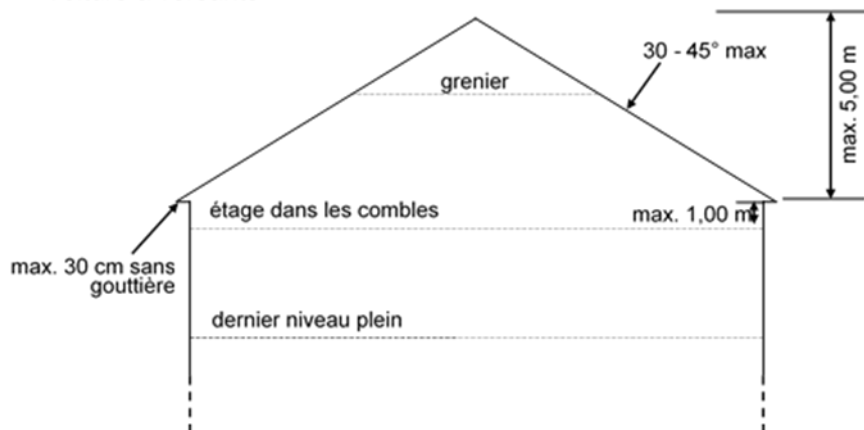
La hauteur corniche ou acrotère peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

La hauteur à la corniche et la hauteur du faîte d'une construction dans un bloc existant doivent s'orienter à la hauteur des constructions voisines.

##### Art. 11.9.1 Toit à versants

Le toit à versants est défini par l'intersection de deux pans droits. La pente de la toiture doit se situer entre un angle de 30 à 45 degrés.

- Toiture à versants



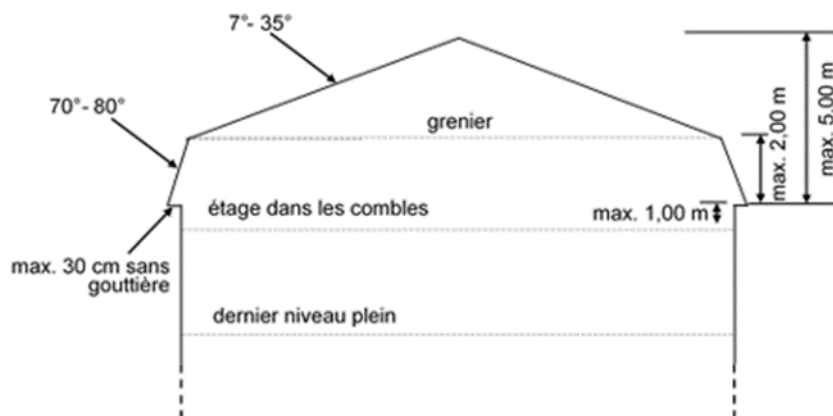
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 11.9.2 Toit à la Mansart

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart est autorisée uniquement dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

- Toiture à la mansart



#### Art. 11.9.3 Etage en retrait

Un niveau dans un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur 80% de la surface du dernier niveau plein.

Les étages en retrait dans les immeubles existants peuvent être exploités sur toute la surface tout en respectant les prescriptions sur les hauteurs des niveaux dans les immeubles existants définies dans le présent règlement.

La hauteur entre la ligne du faîte ou de l'acrotère de la toiture de l'étage en retrait et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4,00 mètres au maximum. Si une partie de l'étage en retrait est alignée dans le plan de la façade des étages pleins, le revêtement de cette partie de la façade de l'étage en retrait doit être différent des étages pleins.

Toutes les formes de toiture sont autorisées sur un étage en retrait.

La hauteur de la toiture au-dessus de l'étage en retrait est limitée à 1,50 mètre.

Aucun élément saillant en façade n'est autorisé au-delà de la dalle de l'étage en retrait.

Une terrasse d'un étage en retrait n'est pas autorisée sur une saillie de l'étage inférieur.

Pour les immeubles situés sur les limites de propriété, des pare-vues sont à aménager sur les terrasses de l'étage en retrait. Ces pare-vues sont à réaliser obligatoirement en matériaux translucides. La hauteur maximale des pare-vues est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau accessible.

#### Art. 11.9.4 Toits plats, à une pente et de forme arrondie

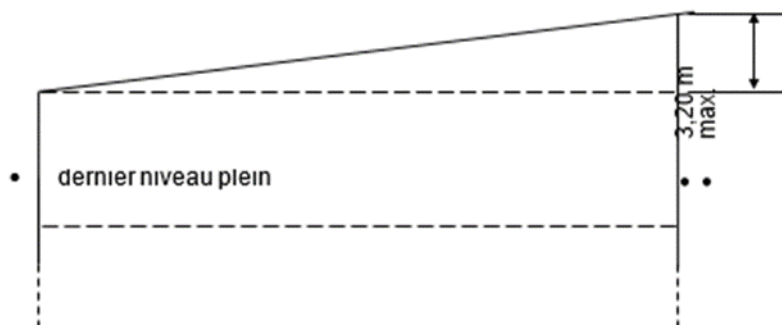
Les toitures plates, d'une hauteur de 1,00 mètre maximum, les toitures à une pente d'une hauteur de 3,20 mètres au maximum et les toitures de forme arrondie d'une hauteur de 5,00 mètres au maximum sont autorisées. Si la partie visible de façade entre le niveau de la corniche et du faîte d'une toiture à une pente est supérieur à 1,00 mètre, le revêtement de cette partie de la façade doit être différent des étages pleins en dessous.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

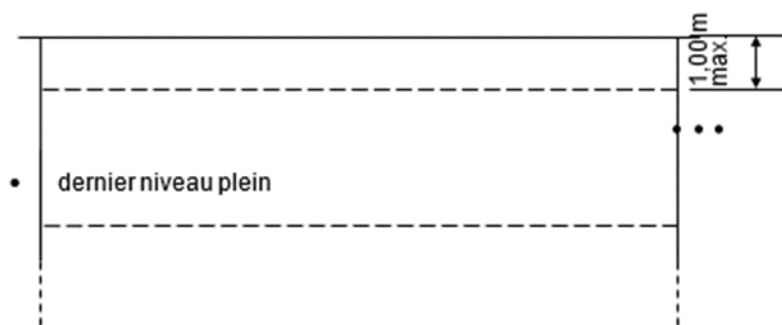
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans les toitures plates et à une pente des coupoles et des lanterneaux sont autorisés.

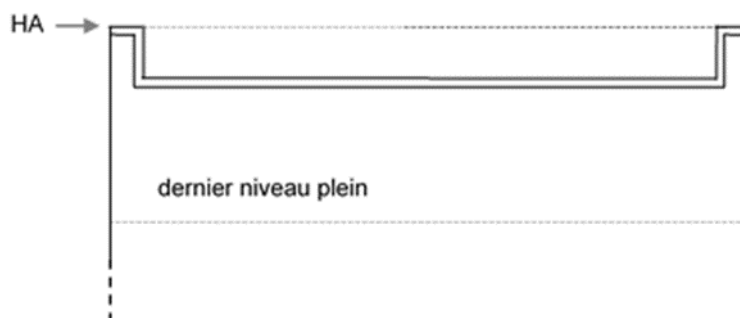
- **La toiture à une pente**



- **La toiture plate**



- **La toiture plate**



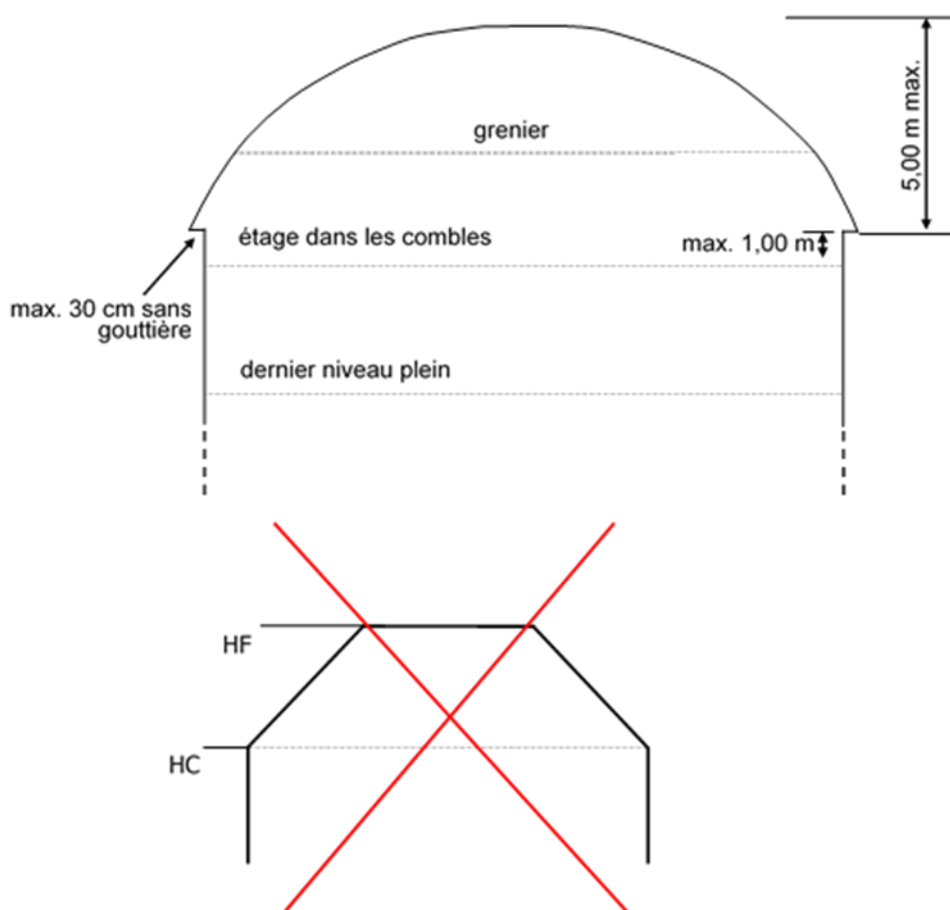
#### Art. 11.10 Superstructure, corniche et lucarne

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre au maximum.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toiture arrondie



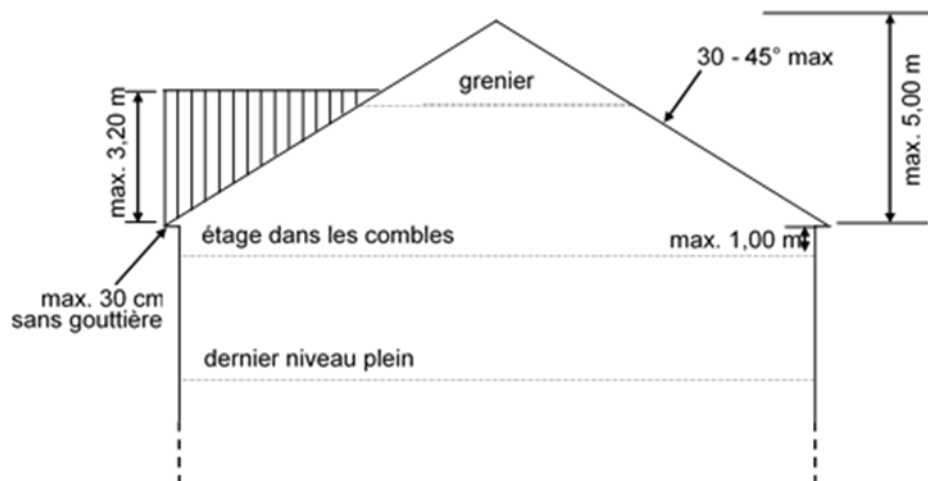
Des éléments dépassant le plan du toit, telles que lucarnes et autres éléments décoratifs et architecturaux sont autorisés avec une interruption de la corniche et l'acrotère sur la moitié de la largeur de la toiture au maximum. Ils doivent avoir 1,00 mètre de recul sur les limites latérales.

Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 3,20 mètres à partir du niveau de la corniche.

A l'exception des velux, ces éléments sont interdits, sur les toitures de l'étage en retrait, dans le Terrasson des toitures de style mansardé et dans le grenier des toitures arrondies. Les ouvertures dépassant le brisis sont à considérer comme lucarnes.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Art. 11.11 Comble

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.

Un niveau dans les combles peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur 80% de la surface du dernier niveau plein. Deux logements superposés ne sont pas autorisés dans le volume des combles.

Les combles dans les immeubles existants peuvent être exploités sur toute la surface tout en respectant les prescriptions sur les hauteurs des niveaux dans les immeubles existants définies au présent règlement.

#### Art. 11.12 Panneau solaire

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur la façade avant, sauf dans la zone d'activités économiques communale – type 1.

#### Art. 11.13 Emplacement de stationnement, garage et car-port

Les garages, les car-ports et les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables dans la mesure du possible.

##### Art. 11.13.1 Maison bi- et plurifamiliales

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement postérieures.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aucune porte de garage dans la façade postérieure n'est autorisée.

Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres ou 2 accès de 3,50 mètres sont autorisés. Ils sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations doivent garantir une bonne visibilité.

Les accès aux emplacements et garages doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation publique.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur d'un garage collectif ne peuvent être aménagés l'un derrière l'autre et ils doivent avoir un accès aisé.

Les park-lifts, ascenseurs pour voitures et autres systèmes de parking sont autorisés.

#### Art. 11.13.2 Maison unifamiliale

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction principale, dans un garage, dans un car-port, dans le recul latéral ou dans l'accès au garage ou au car-port.

Les garages ne sont pas autorisés dans le recul frontal.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur, sauf s'il existe un garage en limite latérale de propriété sur la parcelle adjacente. Dans ce cas, un garage est autorisé dans le recul postérieur s'il se raccorde au garage existant sur la parcelle adjacente. Cet emplacement de stationnement, garage ou car-port est limité à 3,50 mètres de largeur par 7,00 mètres de profondeur.

Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.

Un emplacement de stationnement, ou garage ou car-port est autorisé dans le recul postérieur si la limite postérieure du terrain est aux abords d'une rue existante, d'un chemin existant ou d'une servitude de passage existante.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports sont autorisés dans un seul recul latéral, sauf si une parcelle a au moins 18,00 mètres de largeur, mesurée aux abords du domaine public. Dans ce cas, les emplacements de stationnement, garages et car-ports sont autorisés dans deux reculs latéraux, sous condition que l'aménagement des accès ne se fasse pas au détriment d'emplacement de stationnement et/ou de plantation sur le domaine public.

Un accès/sortie carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé. Il est mesuré en limite de la parcelle bordant le domaine public. Si une parcelle a au moins 18,00 mètres de largeur, mesurée aux abords du domaine public, un accès d'une largeur de 6,00 mètres au maximum ou 2 accès d'une largeur de 3,00 mètres au maximum sont autorisés à condition que l'aménagement de/des accès ne se fasse pas au détriment d'emplacement de stationnement et/ou de plantation sur le domaine public.

Les emplacements de stationnement, garage et car-ports dans le recul latéral peuvent être implantés sur les limites de propriété.

L'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un garage dans le recul latéral est autorisé à condition de respecter les reculs latéraux réglementaires.

Le dépassement du garage ou car-port de 2,00 mètres au maximum au-delà de la façade postérieure du bâtiment principal est autorisé à condition de respecter le recul postérieur réglementaire.



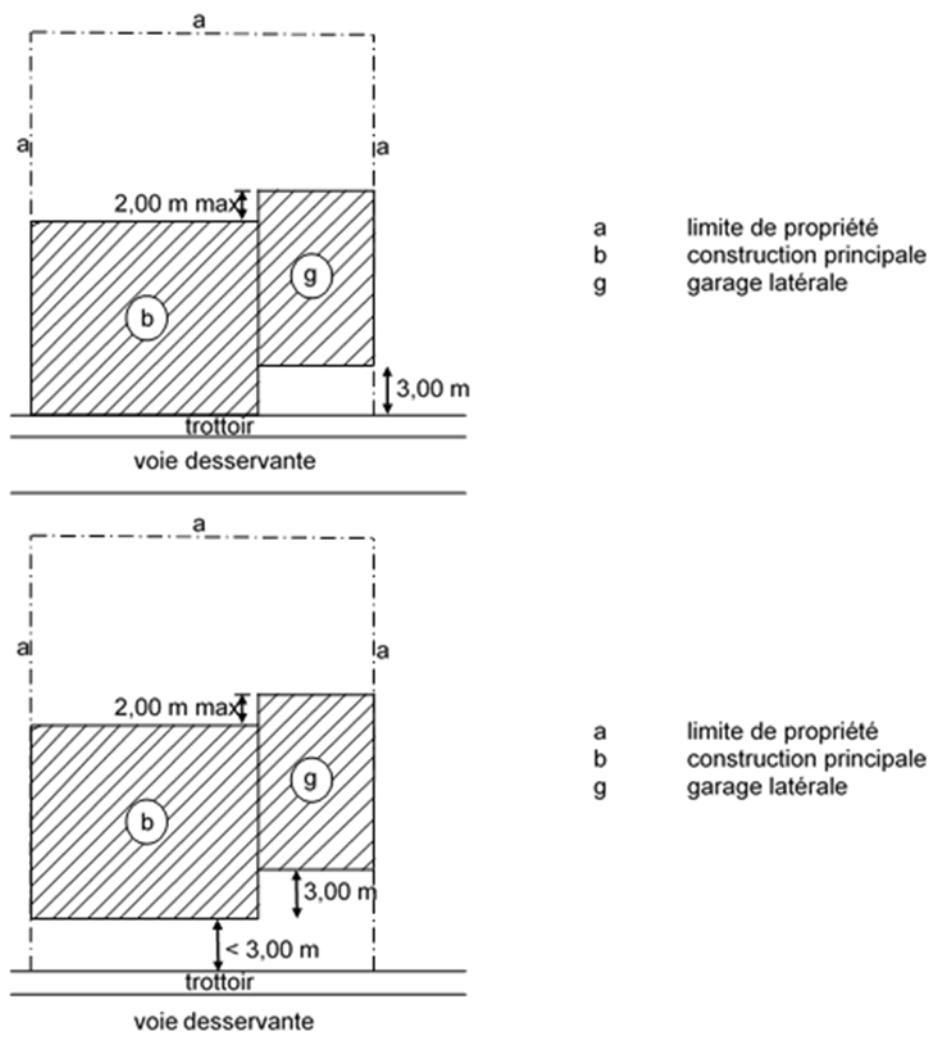
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au cas où un garage ou car-port est implanté contre une telle construction sur le terrain adjacent, un raccord esthétique doit être garanti concernant le gabarit, la forme de la toiture et les matériaux de construction. Les façades doivent être munies d'un revêtement de qualité. Un garage latéral doit être accolé à la construction principale. La façade du côté voisin doit être munie d'un revêtement de qualité.

L'alignement du garage ou car-port par rapport à la façade principale est déterminé de la manière suivante:

- Pour les immeubles implantés sur la limite du trottoir ou ayant un recul frontal inférieur à 3,00 mètres, le recul du garage ou car-port aménagé dans le recul latéral est de 3,00 mètres au minimum par rapport à la façade principale de la maison. Le garage ou car-port peut dépasser la façade postérieure de 2,00 mètres au maximum.

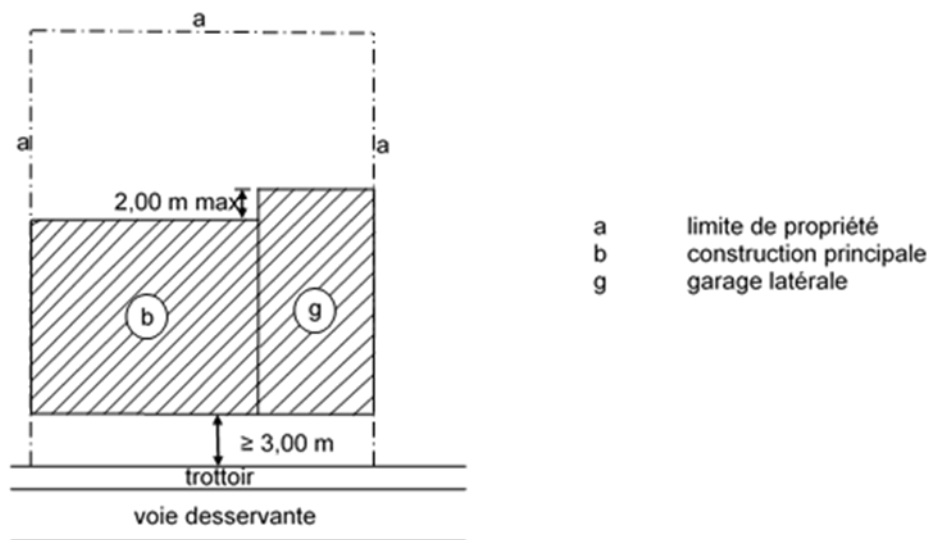


Un garage ou car-port latéral peut être aménagé dans le même plan que la façade principale d'un immeuble ayant un recul frontal d'au moins 3,00 mètres. Ce garage ou car-port peut dépasser la façade postérieure de 2,00 mètres au maximum.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation.



#### Art. 11.14 Véranda

La profondeur maximale d'une véranda aménagée au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin est de 4,00 mètres au maximum au-delà de la profondeur maximum de la construction principale. Elles peuvent empiéter dans la marge de recullement postérieure tout en respectant un recul de 8,00 mètres au minimum par rapport à la limite postérieure de propriété, mais sans entrer dans les reculs latéraux.

La hauteur d'une véranda est de 4,00 mètres au maximum, mesurée à partir du niveau accessible. Si les reculs latéraux sont inférieurs à 1,90 mètre, les côtés latéraux du jardin d'hiver doivent être réalisés en verre sablé non translucide.

Les parois de la véranda en limite de propriétés sont réalisées en dur, non transparentes sur une hauteur de 2,00 mètres et sur toute sa profondeur, les autres parties sont transparentes ou translucides sur au moins 2/3 de la surface. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.

#### Art. 11.15 Dépendance

Les dépendances comprennent les abris de jardin, les auvents, les pergolas, les gloriettes, les kotas, les abris d'animaux, les piscines ouvertes et les constructions similaires.

Les dépendances peuvent être aménagées dans le recul postérieur de la parcelle.

##### Art. 11.15.1 Abris de jardin

Des abris de jardins sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Ils doivent respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport aux limites de propriété.

La surface d'implantation pour l'ensemble des abris de jardin est de 12,00 mètres carrés au maximum. Pour les terrains de 10,00 ares et plus, la surface d'implantation pour l'ensemble des abris de jardin est de 16,00 mètres carrés au maximum. Voir les dispositions à l'Art. 8 PAP QE de la zone de jardins familiaux [JAR].

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale au faîte de ces constructions est de 3,00 mètres, mesurée au milieu de la façade frontale et à partir du terrain naturel.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, ni comme abri d'animaux.

#### Art. 11.15.2 Auvent, pergolas, gloriette et kota

Des auvents, des pergolas, des gloriettes et des kotas sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les pergolas, gloriettes, auvents et les kotas doivent respecter un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété. Un auvent peut être accolé à la façade postérieure de la construction principale et à un abri de jardin.

La surface d'implantation pour l'ensemble des pergolas, gloriettes et kotas est de 18,00 mètres carrés maximum.

La hauteur maximale de ces constructions est de 3,00 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, respectivement de la terrasse pour un auvent accolé à la façade postérieure de la construction principale.

#### Art. 11.15.3 Abris d'animaux

Dans les zones d'habitation et mixtes, sauf dans la zone mixte rurale, les constructions pour animaux sont autorisées pour des besoins personnels uniquement. L'élevage et la garde d'animaux ne peut se faire dans un but commercial.

Des abris d'animaux sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les abris d'animaux doivent respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété.

La surface maximale d'implantation pour l'ensemble des abris d'animaux est de 12,00 mètres carrés.

Les abris d'animaux doivent être maintenus dans un bon état de salubrité, être compatibles avec le voisinage immédiat et ne pas causer de nuisances olfactives (odeurs). Les abris d'animaux doivent être solides, étanches à l'humidité et aérés de manière adéquate.

Les abris d'animaux ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

#### Art. 11.15.4 Piscines non couvertes et jacuzzis

Des piscines non couvertes et jacuzzis sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les piscines couvertes doivent se situer à l'intérieur de la construction principale.

Les piscines non couvertes de moins de 8,00 mètres carrés et les jacuzzis doivent avoir un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de propriété.

Les piscines non couvertes de 8,00 mètres carrés et plus, doivent avoir un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de propriété. La hauteur maximale du bord d'une piscine non couverte est de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

#### Art. 11.16 Remblai et déblai des terrains à bâtir

Toutes les modifications apportées au niveau du terrain naturel à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction avec indication de la pente projetée du terrain remblayé. Sauf dans les zones d'activités et dans les zones de bâtiments et d'aménagements publics, les remblais et déblais sont limités à une hauteur de 1,50 mètre au maximum.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux, ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles ou nuisibles à la santé ou au bien-être.

Les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou des murs de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant. Les murs de soutènement d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum peuvent faire l'objet de prescriptions d'ordre esthétique.

#### Art. 12 Glossaire

##### **Acrotère**

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

##### **Alignement de voirie**

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

##### **Alignement obligatoire**

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

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

##### **Auvent**

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

##### **Avant-corps**

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

##### **Balcon**

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.

##### **Changement (du mode) d'affectation**

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures:

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

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Comble**

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

#### **Conservation**

On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

#### **Construction**

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

#### **Corniche**

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

#### **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.

#### **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.

## 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.

#### **Dépendance agricole**

On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.

#### **Domaine public**

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### **Enseigne**

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

#### **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 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.

#### **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 du socle**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Ilot**

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

#### **Limite de surface constructible**

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

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

#### **Logement**

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

#### **Logement de type collectif**

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

#### **Logement intégré**

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

#### **Loggia**

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

#### **Lot**

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

#### **Lotissement**

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

#### **Lucarne**

On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.

#### **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.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **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**

Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

#### **Niveau en sous-sol**

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

#### **Niveau fini du plancher**

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

#### **Niveau fini sous dalle**

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Nu (de la façade)**

Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Parcelle**

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

#### **Profondeur de construction**

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

#### **Recul**

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

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

#### **Rénovation**

On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.

#### **Restauration**

On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.

#### **Revêtement perméable**

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

#### **Saillie**

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

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

#### **Studio**

Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.

#### **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 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.

## 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 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.

#### **Surface habitable nette**

Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu'à 50%.

#### **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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

#### **Surface non aménageable**

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **Surface scellée**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Toit à la Mansart**

Toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

#### **Transformation d'une construction**

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

#### **Travaux de remblai et de déblai**

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m<sup>3</sup>.

#### **Trottoir**

Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

#### **Véranda**

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert)

Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

#### **Voie carrossable**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

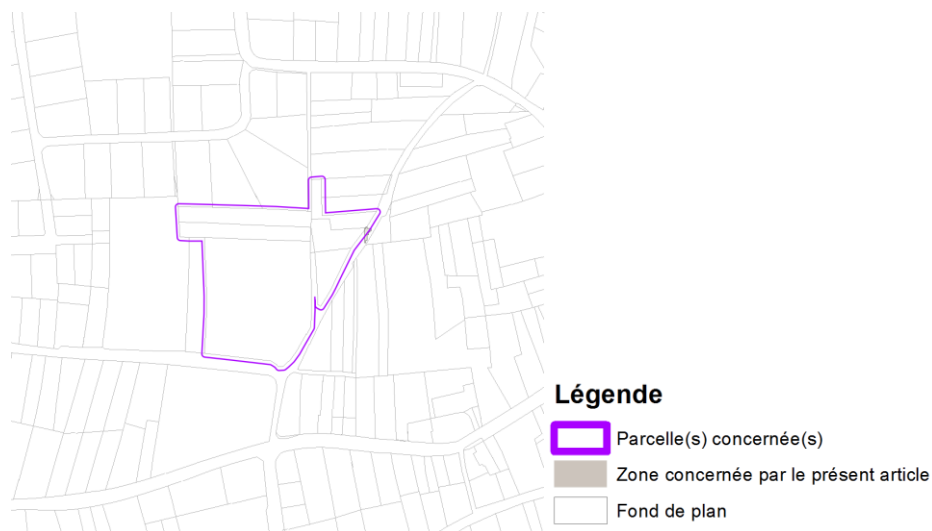
#### **Voie desservante**

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**

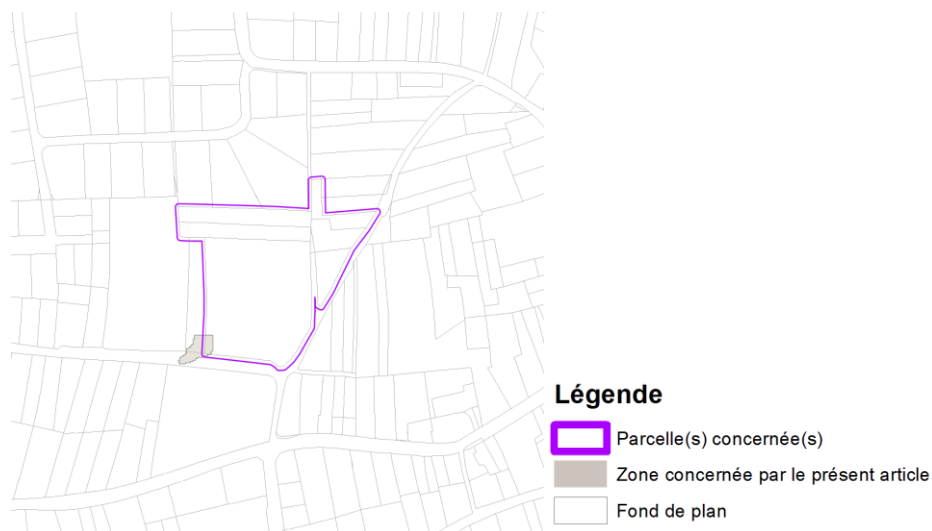
On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 65



# 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.