


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

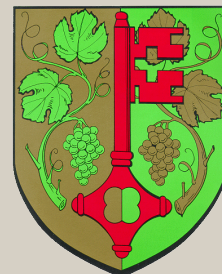
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
WORMELDANGE



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

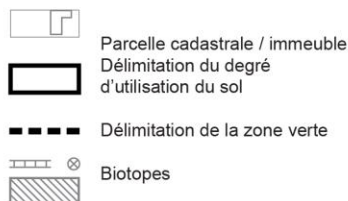
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

Zone verte :

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

Zones superposées :

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

Secteur protégé d'intérêt communal

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

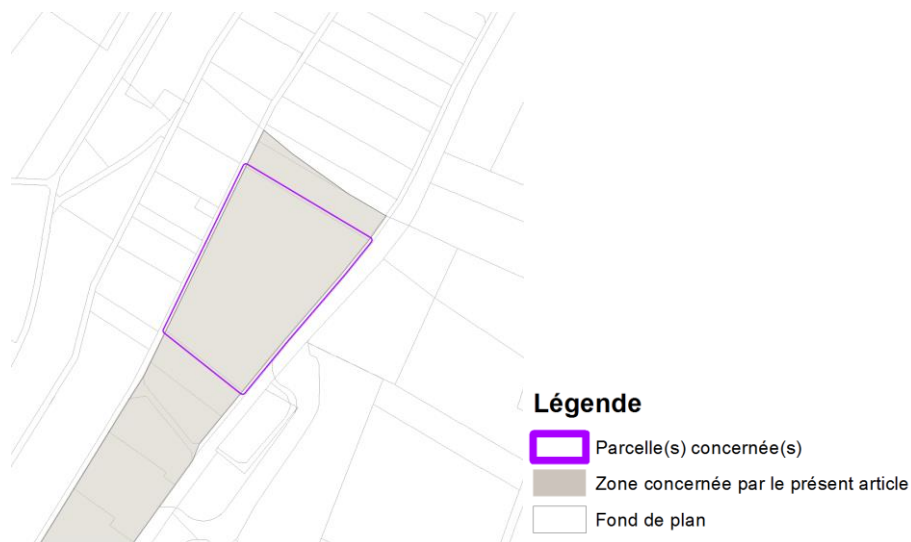
Zones de risques naturels prévisibles

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



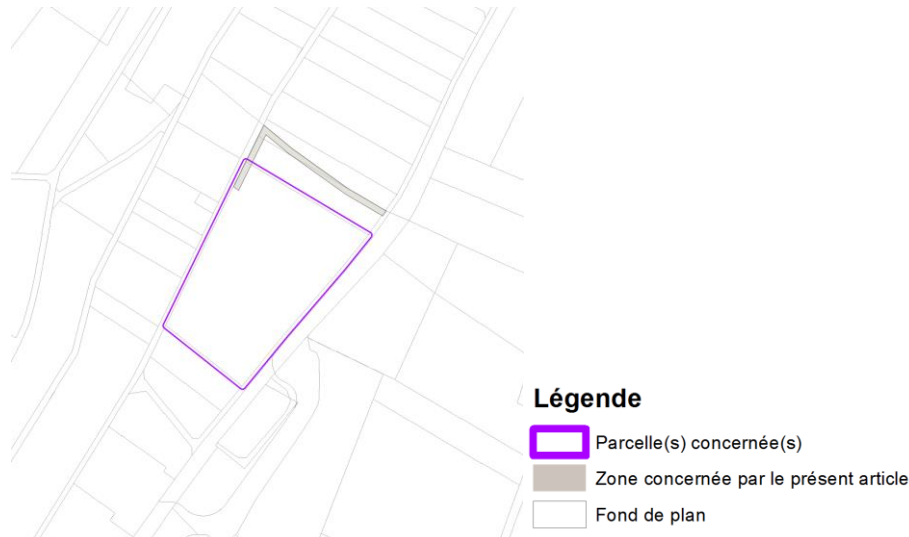
Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que des 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 y sont admis.

Y est admis un seul logement de service, par construction ou aménagement, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de la construction ou de l'aménagement.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 19 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

Art. 19.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » a pour objet de garantir l'intégration des zones urbanisées et destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en oeuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Des servitudes spécifiques relatives à l'intégration paysagère sont applicables pour les zones suivantes:

- P2: Dreiborn « Bauschberreg »

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Servitude « urbanisation – paysage P2: Dreiborn Bauschberreg »

La zone de servitude « urbanisation – paysage P2: Dreiborn Bauschberreg » vise à garantir l'intégration de la zone de bâtiments et d'équipements publics dans le paysage ouvert.

Les plantations obligatoires à réaliser à l'intérieur de la zone de servitude sont précisées comme suit:

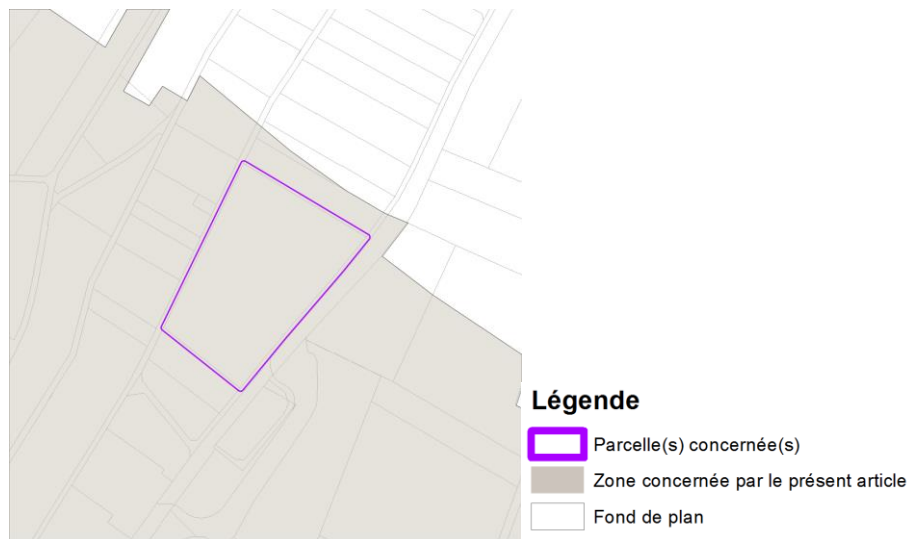
- Un écran de verdure est à prévoir sur une largeur minimale de 5 mètres.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes adaptés aux conditions stationnelles sont à prévoir sur une surface minimale de 70% de la surface totale de la zone de servitude.
- Un arbre à haute tige d'une circonférence minimale du tronc de 0,20 à 0,25 mètre est à planter par tranche de 50 mètres carrés de la surface de la servitude.
- Les arbres à haute tige sont à planter à l'intérieur d'une bande de 2,00 mètres à compter à partir de l'espace urbanisé.
- Les arbres à haute tige doivent avoir une hauteur minimale de 4,00 mètres.
- La hauteur des arbres à haute tige ne doit pas dépasser 8,00 mètres afin d'éviter un ombrage trop important des vignobles voisins.
- Les haies doivent avoir une hauteur minimale de 1,50 mètres.
- Pour toutes les plantations obligatoires suivant les dispositions ci-dessus, le choix des essences est à faire parmi les suivantes:
 - Plantations d'arbres à haute tige: érable champêtre (acer campestre), aubépine monogyne (crataegus monogyna), cerisier (prunus spec), pommier sauvage (malus sylvestris), pommier (malus spec.), poirier sauvage (pyrus pyrastrer)
 - Plantations d'arbustes: noisetier (corylus avellana), églantier (rosa canina), prunellier (prunus spinosa), chèvrefeuille (loniciera xylosteum), sureau noir (sambucus nigra), troène commun (ligustrum vulgare), viorne obier (viburnum opulus), viorne lantane (viburnum lantana), laurier tin (viburnum tinus), épine-vinette (berberis vulgaris)

Dans la zone de servitude « urbanisation – paysage P2: Dreiborn Bauschberreg » sont interdits:

- Le stockage de matériaux.
- Le stationnement de véhicules.
- Toute infrastructure de viabilisation et technique.
- Toute construction et aménagement.
- Tous travaux de terrassement supérieur à 1m.

Les plantations relatives à la zone de servitude urbanisation sont à mettre en oeuvre au plus tard 1 an après la finalisation des travaux de construction dans la zone BEP avoisinante.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 10 Emplacements de stationnement

Art. 10.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont par principe à réaliser sur la parcelle privée du propriétaire et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Par exception, les emplacements de stationnement peuvent être réalisés dans un rayon de 300 mètres de la parcelle privée concernée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés, sans possibilité de vendre ou louer à des personnes qui ne disposent pas de la fonction y associée.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure):

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus): deux (2) emplacements par logement
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale: un (1) emplacement pour le logement intégré
- ne sont pas considérés comme emplacements, les accès aux garages des maisons avec un nombre égal ou supérieur à deux (2) logements;
- pour les bureaux et administrations, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface construite brute;
- pour les commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de 40 mètres carrés de surface construite brute;
- pour les salles de dégustation, vinothèques et « Weinstuben » d'une surface exploitable inférieure ou égale à 90 mètres carrés, un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

de surface exploitable, pour la surface exploitable dépassant les 90 mètres carrés, un (1) emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface exploitable;

- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, un emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute avec un minimum de deux (2) emplacements par cabinet;
- pour les crèches ou établissements similaires d'accueil un (1) emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute plus deux (2) emplacements en dépôt minute;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de 70 mètres carrés de surface construite brute;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de 70 mètres carrés de surface construite brute, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la commune.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe. Cette dérogation est seulement possible pour la transformation et la réaffectation de constructions existantes en maisons unifamiliales, pour la construction, la transformation et la réaffectation de logements réalisés par un promoteur public suivant les dispositions légales et réglementaires de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour les activités autre que l'habitat d'une surface construite brute égale ou inférieure à 300 mètres carrés.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il est astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général (ci-après « PAG »)

Le PAG comprend:

- une partie graphique;
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG est dressée sur base des documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 (plan n° 0612_pag_pe) représentant l'ensemble du territoire communal ainsi que la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1:2.500;
- des plans à l'échelle 1:2.500 représentant:
 - les localités d'Ahn et de Kapenaker plan n° 0612_pag_Ah_Ka;
 - la localité d'Ehnen et lieu-dit « Am Gaa » à Ehnen plan n° 0612_pag_Eh;
 - la localité de Machtum plan n° 0612_pag_Ma;
 - les localités de Wormeldange, Wormeldange-Haut et Dreiborn plan n° 0612_pag_Wo_W-H_Dr.

Art. 2 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont fixées dans la partie graphique du PAG.

Art. 25 Dispositions transitoires

Les dispositions transitoires ci-après s'appliquent:

Art. 25.1 Autorisation de bâtir délivrée avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Toutes les autorisations de bâtir non encore caduques délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement conservent leur validité suivant les dispositions de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 25.2 Plan d'aménagement particulier approuvé avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Tout plan d'aménagement particulier approuvé par la ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur du présent règlement et listé dans le présent règlement n'est pas remis en cause et reste en vigueur. Tout plan d'aménagement particulier approuvé par la ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur du présent règlement et non listé dans le présent règlement est abrogé, conformément aux dispositions de l'article 108, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 25.3 Projet d'aménagement particulier en procédure avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Du fait des dispositions transitoires prévues par l'article 108, paragraphe 1 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, aucun projet d'aménagement particulier n'est en procédure.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Art. 26 Constructions existantes

Art. 26.1 Constructions existantes en cas de sinistre

Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent règlement peuvent être reconstruites en cas de sinistre non intentionnel par le propriétaire.

Art. 26.2 Dérogations pour les constructions existantes

Le bourgmestre peut accorder des dérogations à l'affectation d'une construction existante, lors de travaux de transformation, de rénovation ou de réaffectation de celle-ci, pour autant que la surface construite brute n'est pas augmentée, à l'exception d'augmentation justifiée pour des mesures d'assainissement énergétique ou d'habitabilité. Une telle dérogation ne saurait viser le classement selon l'Art. 21 du présent règlement.

Art. 27 Dispositions abrogées

Le présent règlement abroge toutes les dispositions contenues dans les précédents plans d'aménagement général de la commune.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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 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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

Terrain à bâtir brut

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'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.

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 mètre sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

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 telles que les acrotères, bandeaux, corniche 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 d'emprise au sol

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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.

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 d'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 15 centimètres 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.

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.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

AUTRES DÉFINITIONS

Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Dépendance

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

Deux-roues légers

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique, ainsi que trottinette à propulsion électrique ou thermique.

Logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

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.

Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Reconstruction

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

Réaffectation/changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble ainsi que la modification du nombre de logements à l'intérieur d'un immeuble.

Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf y compris le changement d'équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction. La rénovation ne comprend aucune modification des cloisonnements ni modification de la distribution intérieure des locaux.

Salubrité

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

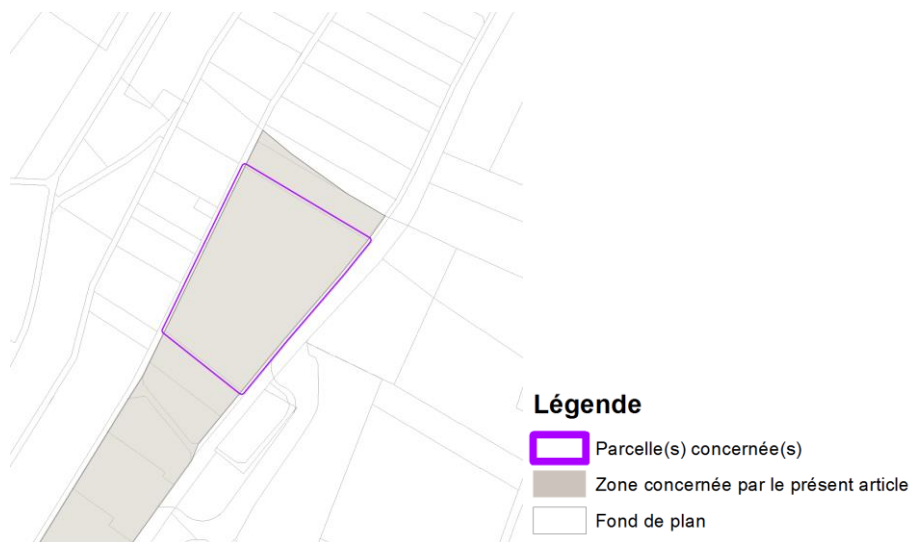
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[004_QE_Wormeldange_Wormeldange_Haut_Dreiborn.pdf](#)

PAP Partie écrite



D. RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX PAP « QE – ZONE DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS » (QE_BEP)

Art. 30 Champ d'application

Les délimitations des PAP « QE – zone de bâtiments et d'équipements publics » (QE_BEP) sont fixées dans la partie graphique.

Art. 31 Type des constructions

Les PAP « QE – zone de bâtiments et d'équipements publics » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui sont leur complément naturel.

Art. 32 Nombre de logements

Le nombre de logements n'est pas réglementé.

Art. 33 Implantation des constructions

a. Recul antérieur

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Les nouvelles constructions principales ne doivent pas respecter de recul antérieur minimum par rapport à l'alignement de la voie publique sous condition que la construction principale à ériger n'entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

b. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale est soit nul, soit égal ou supérieur à 3m.

c. Recul postérieur

Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 5 mètres.

d. Plusieurs constructions principales sur une même parcelle

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable direct et non-entravé permettant l'accès des véhicules d'intervention urgente aux diverses constructions soit assuré.

Art. 34 Gabarit des constructions principales

a. Hauteur

La hauteur des constructions principales doit garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement construit sans pour autant pouvoir dépasser une hauteur hors tout de 14 mètres. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette hauteur maximale si des raisons techniques dûment justifiées l'exigent.

Art. 35 Forme de toitures, ouvertures en toiture

Toutes formes de toitures et ouvertures en toiture sont autorisées.

Art. 36 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.

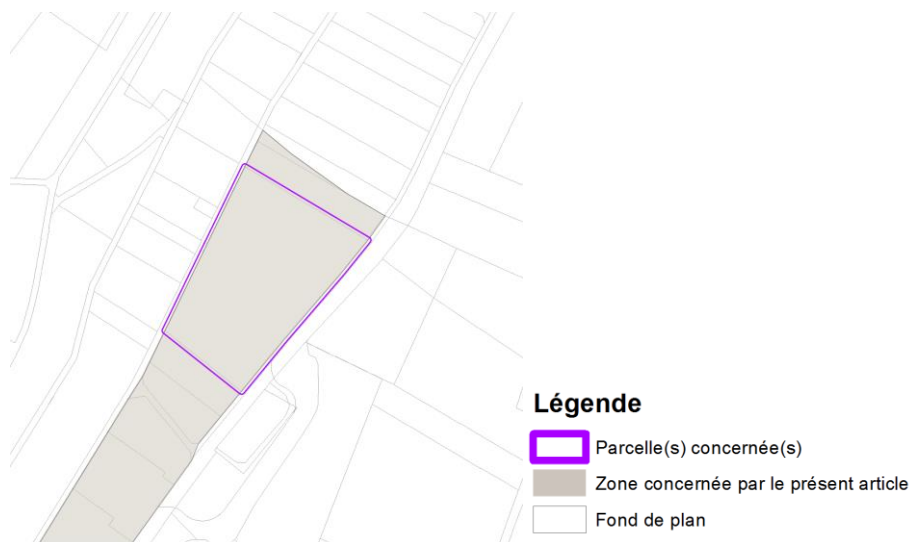
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Wormeldange comprennent une partie écrite et des plans de localisation (partie graphique - plans n° 0612_pap-qe-localité).

Art. 1 Structure

Le présent règlement constitue la partie écrite des PAP QE repris sur le plan de localisation mentionné ci-dessus.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones:

Titre II: Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone d'habitation 1 » (QE_HAB-1)
- B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone mixte villageoise – espace villageois » (QE_MIX-v_EV)
- C. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central » (QE_MIX-v_EC)
- D. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone de bâtiments et d'équipements publics » (QE_BEP)
- E. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone d'activités économiques communale type 1 » (QE_ECO-c1)
- F. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale Centre socio-éducatif Dreiborn » (QE_SPEC-CSE)
- G. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale Wormer Kellerei » (QE_SPEC-WK)
- H. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone spéciale station à essence » (QE_SPEC-SE)
- I. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zones de sports et de loisirs - REC 1 – activités de plein air/sports » (QE_REC-1)
- J. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zones de sports et de loisirs - REC 2 – Moselufer » (QE_REC-2)

ainsi que des titres III, IV et V

Titre III: Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV: Définitions

Titre V: Palettes des couleurs de façade

Art. 2 Portée

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux travaux d'érection, réalisation, transformation, réaffectation/changement du mode d'affectation ou démolition d'une construction, ainsi qu'aux travaux de remblais et de déblais envisagés sur les fonds concernés.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général. Le degré d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement particulier.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

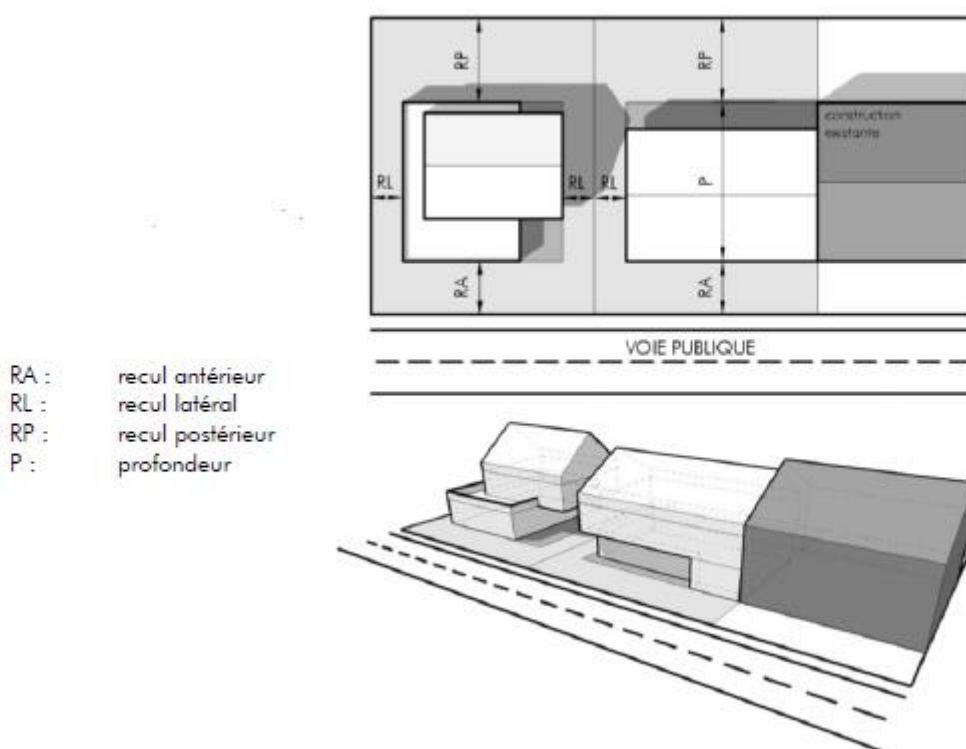
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP QE

Art. 79 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur du gabarit maximal

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur du gabarit maximal.

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.



Art. 80 Éléments en saillie en dehors du gabarit maximal

Les règles relatives aux saillies dépassant la surface maximale constructible sont applicables dès qu'une saillie dépasse cette surface.

À l'exception des avant-toits, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul postérieur réglementaire.

Les éléments en saillie sur la voie publique sont interdits.

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », les balcons en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.

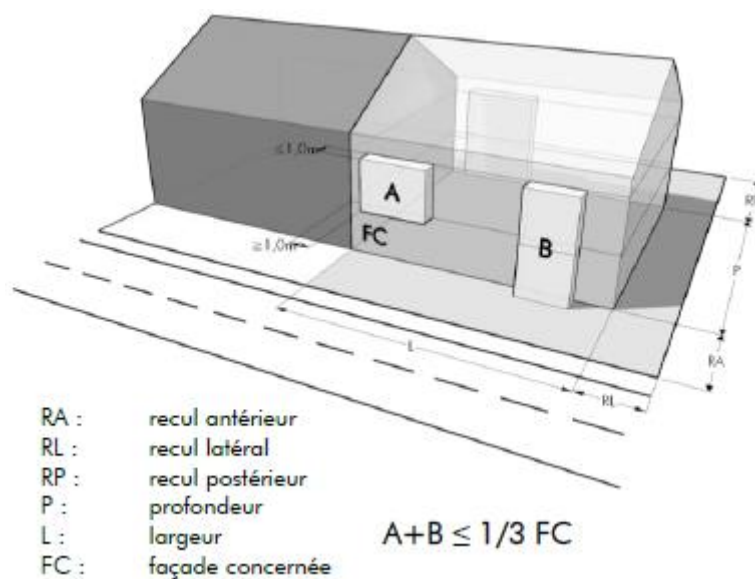
Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et latéral des constructions sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

- a. Avant-corps fermés

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ils ne peuvent pas dépasser de plus de 1 mètre la limite de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
- leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
- leur recul antérieur et latéral est fixé à 1,90 mètres minimum.
- pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul à respecter par l'avant-corps fermé à la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.

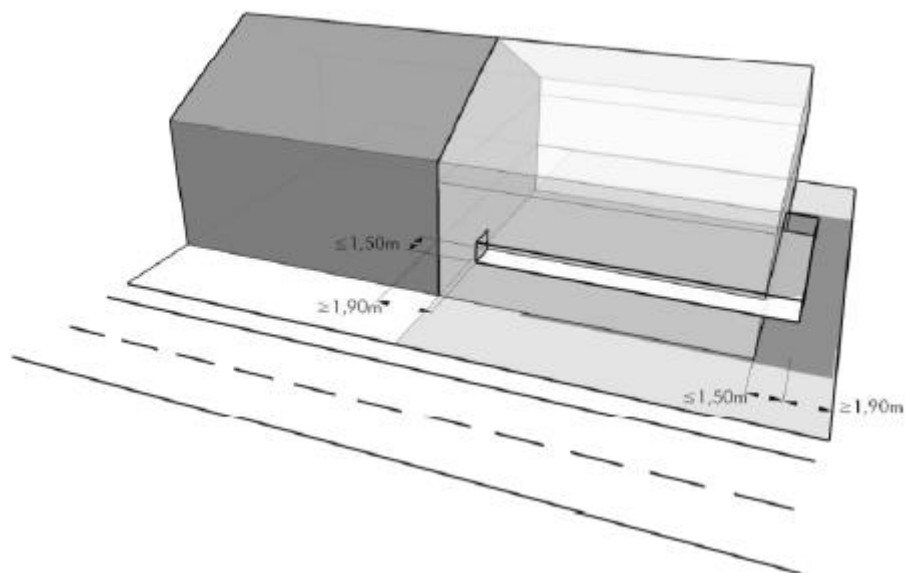


b. Balcons

- Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s'intégrer dans l'ensemble bâti.
- Leur recul antérieur et latéral est fixé à 1,90 mètres minimum.
- Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul latéral à respecter pour le balcon ne peut être inférieur à 1,90 mètres.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



c. Auvents et pergolas

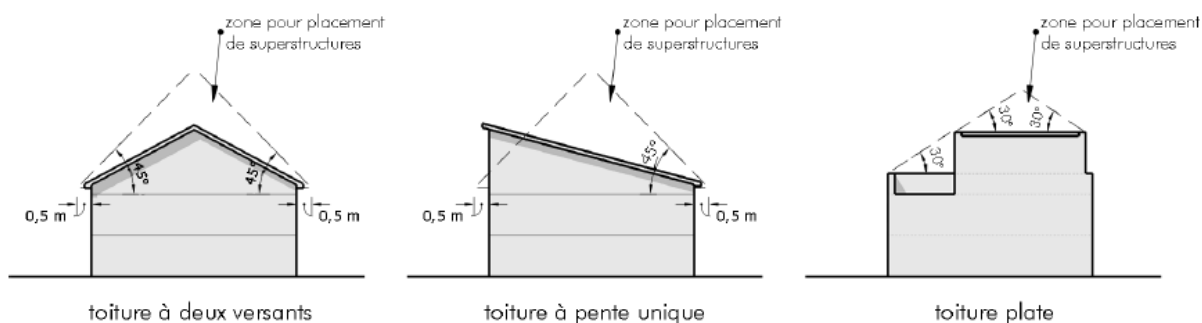
- Les auvents et les pergolas peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s'intégrer dans l'ensemble bâti.
- Ils peuvent être fermés sur deux cotés au maximum par des éléments opaques, ajourés ou encore vitrés.

Art. 81 Superstructures et installations techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions telles les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 45° sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective d'une toiture à une ou deux pentes formant sailli de 0,50 m par rapport aux façades antérieures et postérieures.

Pour les toitures plates, les superstructures se situeront à l'intérieur d'un gabarit, établi à 30° de l'acrotère.



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade donnant sur la voie publique n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Dans les « QE – zone mixte villageoise – espace central », l'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate (anti-réfléchissants) et de couleur/type « full black ».

A l'exception des « QE – zone mixte villageoise – espace central », il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés de manière groupée par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti. Les capteurs et panneaux en façade sont interdits en « QE – zone mixte villageoise – espace central ».

d. Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation et puits canadiens sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à condition de garantir une distance de 3 mètres par rapport aux limites de propriété. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

Art. 82 Travaux de terrassement/murs de soutènement

a. Le terrain naturel est à conserver dans la mesure du possible.

b. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l'intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

c. A l'exception des travaux des constructions principales et des dépendances, les déblais et remblais supérieurs à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte et à très forte pente.

d. La hauteur des murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50 mètre dans le cas de terrains à forte et à très forte pente ou pour des raisons techniques dûment justifiées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- e. En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.
- f. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente doivent, d'un point de vue esthétique, s'intégrer au paysage et au site. L'usage de matériaux naturels en pierre jaune (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est obligatoire. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
- g. Le bourgmestre pourra exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L ». En fonction de la situation du terrain, ces murs doivent être végétalisés tout ou partiellement.

Art. 83 Clôtures et murs

- a. Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.
- b. Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent, d'un point de vue esthétique, s'intégrer au paysage et au site. L'usage de matériaux naturels en pierre jaune (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est de rigueur.
- c. Clôtures légères ou ajourées
La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
- d. Clôtures massives ou opaques

- Murets

- La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 1,00 mètre. Si le muret se situe en limite avec l'espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur du muret est mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre. Si la clôture se situe en limite avec l'espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain aménagé.
- A l'exception des murs de soutènement et des murets, toute construction de clôture massive sous forme d'un mur est interdite.
- Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l'environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.

- Brise-vues

- Les brise-vues en bandes PVC ou autres matières synthétiques sont interdites.
- Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
- Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

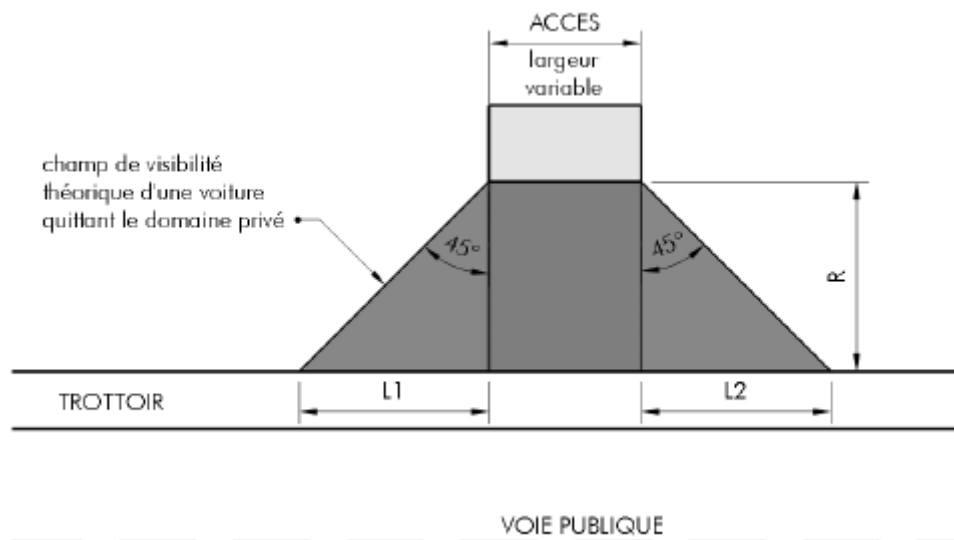
- Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain aménagé.
- Leur longueur est limitée à 6 mètres sur chaque côté.
- Ils sont interdits dans les reculs réglementaires postérieur et avant.
- Les brise-vues installés sur les toitures-terrasses et les balcons ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Art. 84 Stationnement et accès

- a. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale, garages souterrains), soit sous forme de car-ports (dépendances), soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
- b. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
- c. Les accès aux garages et car-ports des maisons d'habitation unifamilial avec 1 logement au maximum sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent.
- d. Le champ de visibilité théorique d'une voiture quittant le domaine privé est défini comme suit:
 - Le recul (R) doit être de 5 mètres respectivement correspondre au recul antérieur si celui-ci est inférieur à 5 mètres.
 - Sur les longueurs L1 et L2 la hauteur de la clôtures, murs et haies est à limiter à 0,80 mètre.
 - La construction de piliers d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et d'une largeur maximale correspondant à l'épaisseur du dispositif d'enceinte est autorisée de part de d'autre des accès ainsi qu'aux extrémités de la propriété.
 - La hauteur des autres aménagements extérieurs se trouvant à l'intérieur du champ de visibilité, tels que plantations, modelés de terrain, murs de soutènement érigés des deux côtés ou d'un côté seulement de la rampe d'accès aux emplacements de stationnement est à limiter à 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du trottoir pour les rampes descendantes, et mesurée à partir du profil le long de l'accès pour les rampes ascendantes.
 - Ces contraintes ne valent pas sur la partie du champ de visibilité qui empiète sur le terrain de la propriété voisine.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



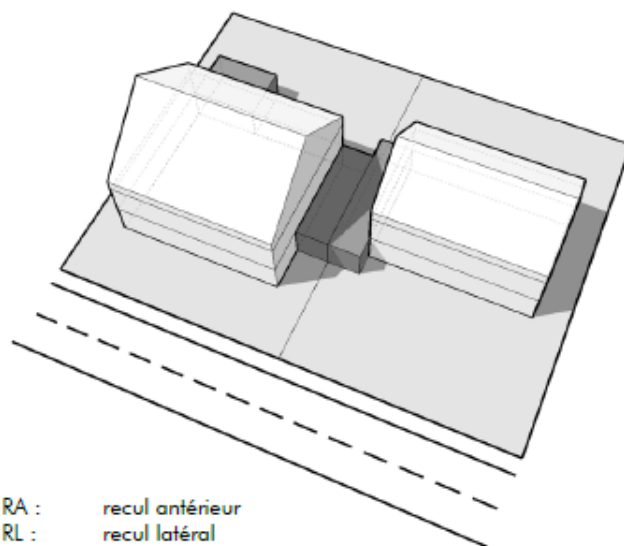
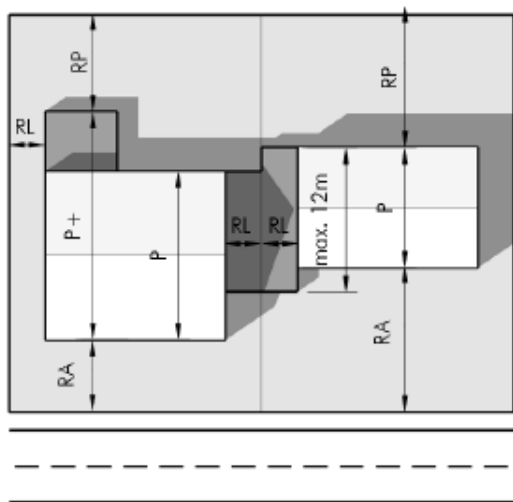
- e. Exception faite des PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central », les emplacements de stationnement à ciel ouvert, situés à l'arrière des constructions, sont interdites. En PAP « QE – zone mixte villageoise – espace central », les emplacements de stationnement à ciel ouvert situés à l'arrière des constructions doivent respecter un recul sur les limites de 1 mètre au minimum.
- f. La pente des accès carrossables ne peut dépasser 15 pour cent.
- g. Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).
- h. Le choix des matériaux et couleurs des revêtements doit se faire en harmonie avec les matériaux et couleurs des abords au niveau de l'espace public ainsi que du paysage local et régional.

Art. 85 Dépendances

- a. Les dépendances d'une profondeur maximale de 12 mètres sont admises dans les reculs latéraux.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



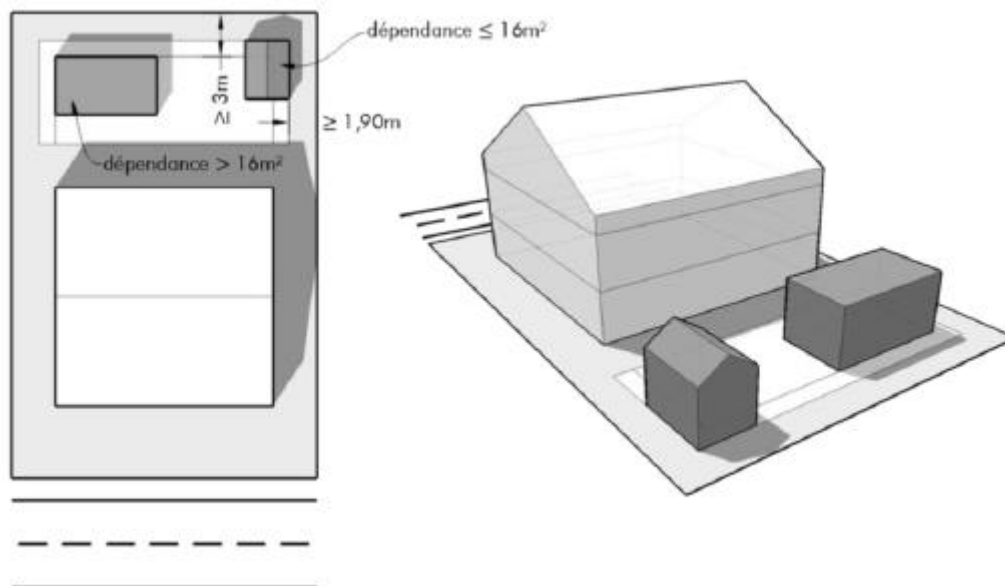
RA : recul antérieur
 RL : recul latéral
 RP : recul postérieur
 P : profondeur
 P+ : profondeur cumulée max 20m.

- b. Pour les dépendances accolées à l'avant ou à l'arrière de la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 20 mètres.
- c. A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites postérieure et latérales. Toutefois, si la construction principale est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les dépendances accolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées à être implantées sans recul sur la/les limites latérales concernées.

A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites postérieure et latérales.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



La surface au sol cumulée des dépendances situées à l'arrière des constructions est limitée à 100 mètres carrés.

- d. Dans le « QE – zone mixte villageoise – espace central », les dépendances sont interdites à l'avant des constructions, exception faite des rangements à vélos, boîtes aux lettres et des abris poubelles d'une surface au sol maximale de 4 mètres carrés.
- e. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Si les dépendances se situent dans les reculs latéraux ou postérieur réglementaires, l'aménagement de terrasses en toiture est interdit. Les toitures vertes sont autorisées.
- f. Pour la couverture des toitures des dépendances sont autorisés outre les matériaux autorisés pour la couverture des constructions principales, le cuivre et les tôles de couleur gris foncé.
- g. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé:
 - la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres;
 - la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres;
 - la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.
- h. L'aménagement de piscines non couvertes, de jacuzzis, d'étangs et d'autres installations similaires est uniquement autorisé à l'arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

Cependant, pour des raisons de surface disponible ou d'exposition, l'aménagement de piscines non couvertes, de jacuzzis, d'étangs et d'autres installations similaires peut être exceptionnellement autorisée dans le recul avant.

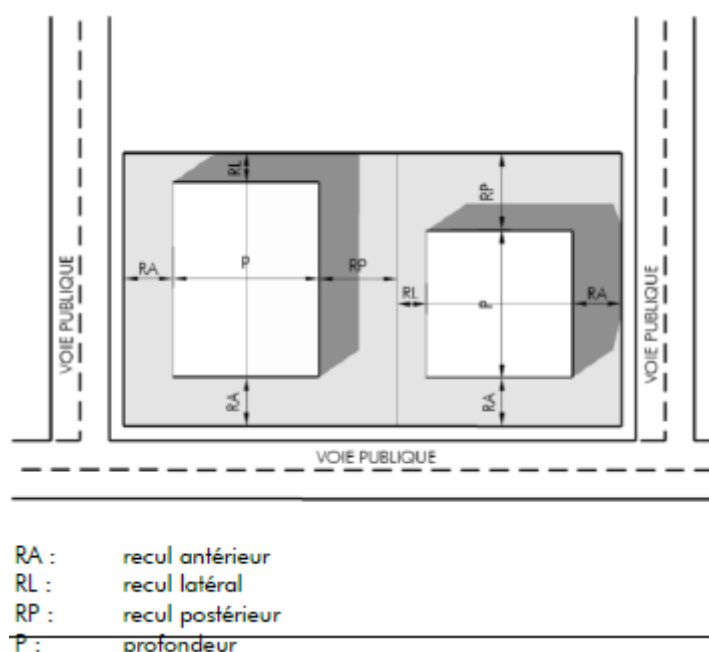
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 86 Angles de rue

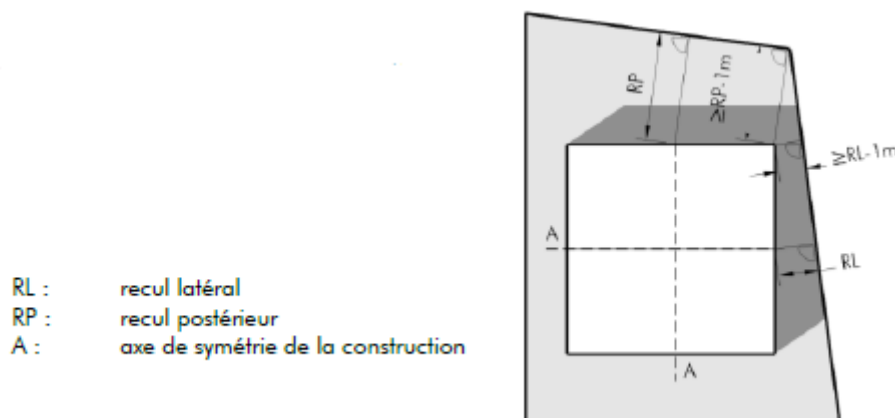
Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec la voie publique sont considérées comme des limites antérieures. Au moins l'un des autres reculs sur les limites est à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

Le bourgmestre peut, pour des raisons d'ordre urbanistiques, définir la localisation des reculs postérieur et latéral.



Art. 87 Limite oblique ou irrégulière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une des limites, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1 mètre.



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 88 Distance entre constructions situées sur une parcelle

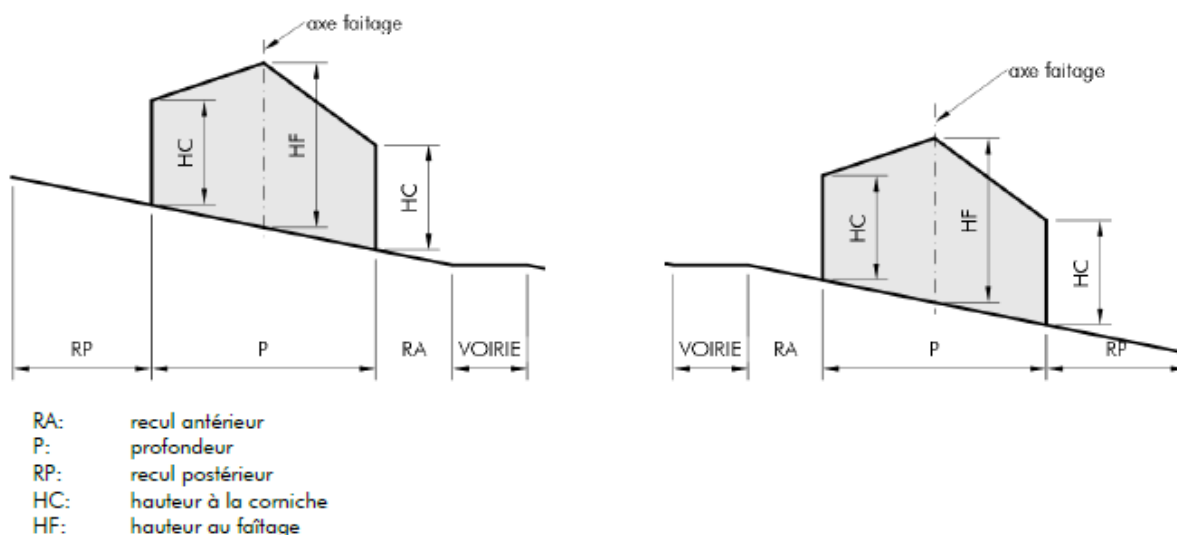
Si deux constructions séparées sont implantées sur une parcelle, elles doivent respecter une distance égale à la somme des reculs réglementaires définis pour la zone concernée.

La distance entre les constructions est mesurée au milieu des façades à partir de la surface finie. Pour le cas où les constructions ne sont pas implantées de manière perpendiculaire ou parallèle, au point le plus rapproché le recul entre les constructions ne peut être diminué de plus d'un mètre.

Cet article ne s'applique pas aux PAP « QE_ECO-c1 ».

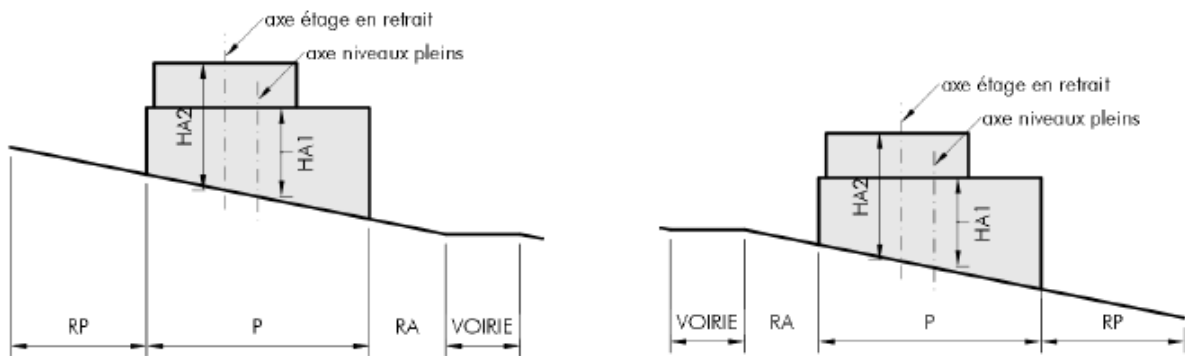
Art. 89 Terrains à forte et à très forte pente

Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte et à très forte pente, les hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Les bâtiments projetés se situent dans un gabarit théorique établi conformément aux schémas suivants :



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



RA: recul antérieur
 P: profondeur
 RP: recul postérieur
 HA1: hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein
 HA2: hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait

Pour les dépendances érigées sur des terrains à forte et à très forte pente la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel mesurés aux extrémités de la dépendance projetée.

Art. 90 Cession d'emprises

Avant l'octroi d'une autorisation de bâtir, la Commune peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'infrastructure et d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants. La cession est gratuite dans la limite de 5 pour cent de la surface du terrain à bâtir concerné.

Art. 91 Dispositions dérogatoires

- a. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à l'implantation, l'alignement et les reculs des constructions:
 - pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l'environnement construit) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme aux reculs prescrits;
 - pour tous travaux de transformation, de rénovation, de réaffectation et/ou de reconstruction à l'intérieur d'un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme à l'implantation, l'alignement et les reculs des constructions prescrits avec le présent règlement;
 - pour la construction de cages d'ascenseur, à l'arrière de construction existantes;
 - pour le recul des parties de la construction avec accès carrossable;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- pour garantir l'isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie sur le domaine public n'est autorisée.
- b. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives au gabarit, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu'à la surface bâtie des constructions:
 - pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain ainsi que l'environnement construit) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté; pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur une construction existante non conforme au gabarit prescrit;
 - pour tous travaux de transformation, de rénovation, de réaffectation et/ou de reconstruction à l'intérieur d'un gabarit existant portant sur une construction existante non conforme au gabarit, à la hauteur, à la profondeur ainsi qu'à la surface bâtie des constructions prescrits avec le présent règlement;
 - pour la construction de cages d'ascenseur, à l'arrière de construction existantes;
 - pour garantir l'isolation thermique de constructions existantes sous réserve que les débordements admis se situent sur la même parcelle et correspondent exclusivement à la couche isolante et au parachèvement. Aucune saillie sur le domaine public n'est autorisée.
- c. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à la profondeur des constructions:
 - dans le cas de terrains à très forte pente sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions en vigueur pour les fonds concernés ne soit pas augmenté et sous condition que les reculs réglementaires soient respectés.
- d. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives à la forme de toitures:
 - en cas de rénovation d'une toiture, charpente comprise, pour la reconstruction de celle-ci telle quelle, même si elle ne répond pas aux prescriptions de la zone.
- e. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations relatives au scellement du sol:
 - pour tous travaux de transformation, reconstruction, rénovation ou réaffectation portant sur une construction existante, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, non conforme au coefficient de scellement du sol en vigueur pour les fonds concernés.
- f. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux matériaux utilisés pour la couverture de toitures:
 - dans le cas d'une rénovation d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique dûment justifiées tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison de la toiture l'exigent.
- g. Le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux ouvertures murales en zone de PAP « QE_MIX-v_EC:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- l'aménagement d'une seule entrée supplémentaire pour véhicules peut être autorisée dans le cas d'une rénovation d'une construction d'habitation existante, sous condition de ne pas compromettre le caractère original typique de la construction existante.
- h. Dans le cas où une ou plusieurs parcelles sont localisées à la limite d'une zone d'habitation à prescriptions différentes, le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, en justifiant sa décision de délivrer une autorisation de bâtir par des considérations tenant à un développement plus rationnel de la ou des parcelles, ou par des considérations tenant une transition plus harmonieuse d'une zone à l'autre, faire appliquer à la ou aux parcelles les règles plus favorables de la zone adjacente.
- i. Les travaux portant sur des constructions ou parties de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdites constructions.
- j. Sans préjudice du paragraphe précédent, dans le cas d'une transformation, rénovation, réaffectation ou d'un agrandissement d'une construction existante autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation, de la rénovation, de la réaffectation ou de l'agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
- k. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut, la commission des bâtisses entendue en son avis, accorder des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle située le long d'une voie publique entièrement équipée ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes. Aucun empiètement sur le domaine public n'est cependant autorisé.
- l. En cas de travaux de transformation, de rénovation ou de réaffectation d'une construction existante sans augmentation de la surface construite brute, le bourgmestre peut accorder des dérogations au champ de visibilité.
- m. En cas de travaux de transformation, de rénovation ou de réaffectation d'une construction existante sans augmentation de la surface construite brute, le bourgmestre peut accorder des dérogations au nombre d'unités de logement.
- n. Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation en 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement construit peuvent être exigées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS

1. acrotère

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

2. alignement de voie publique

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

3. 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 peut être avec ou sans surplomb par rapport au sol.

4. balcon

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

5. 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.

6. clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

7. 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.

8. combles

Les combles désignent le volume situé sous la toiture d'une construction.

9. construction

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

10. construction en sous-sol

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterré ou enterré à plus de la moitié de sa hauteur (>50 pour cent) en dessous du terrain naturel.

11. constructions érigés en ordre contigu

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par construction érigées en ordre contigu toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois constructions accolées.

12. construction principale

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

13. décrochement de façade

On entend par décrochement de façade la saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

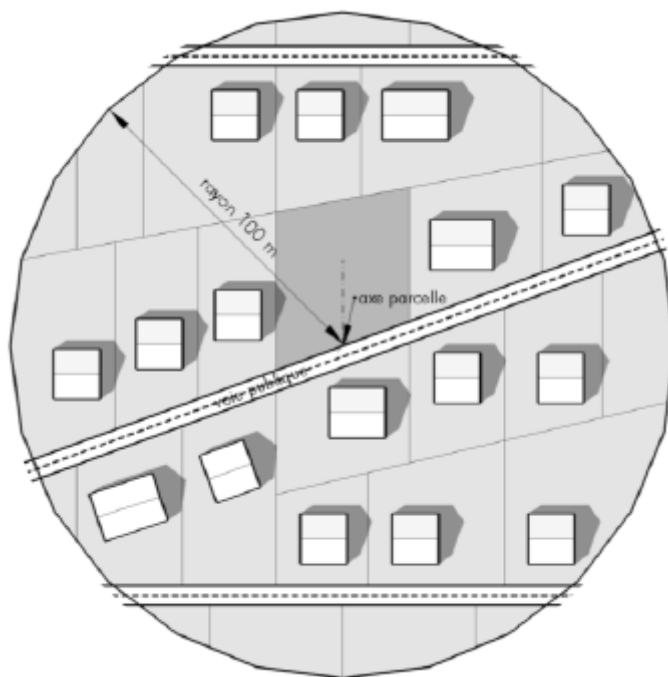
14. dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, ni à une activité agricole ou d'élevage d'animaux, comme notamment les abris de jardin, les garages et car-ports, les abris poubelles, les abris vélos, piscines couvertes, etc...

15. environnement construit

On entend par environnement construit les parcelles construites situées dans un rayon de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de la parcelle du côté de la voie publique où est mesuré le recul antérieur de la construction.

Priorité est donnée aux constructions érigées sur la (les) même(s) voie(s) publique(s) que celle(s) de la parcelle concernée.



16. extension

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout volume secondaire accolé ou jointif à une construction principale destiné au séjour prolongé de personnes et qui n'est pas une dépendance.

17. faîte/faîtage

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

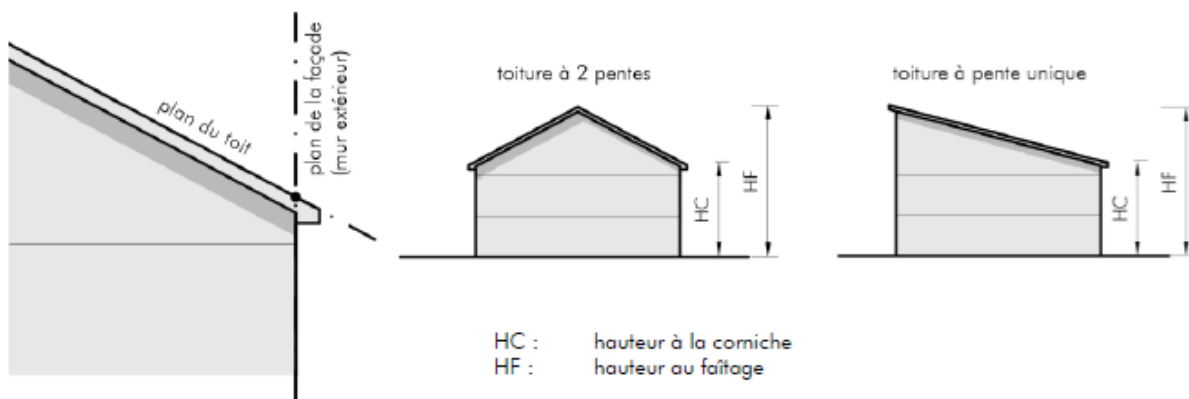
18. gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les constructions dans un quartier existant donné.

Gabarit existant: forme et dimensions d'une construction existante.

19. hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique. 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.

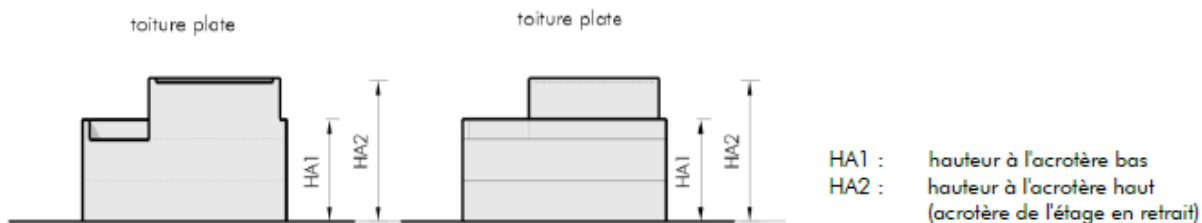


20. hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie publique 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 publique et perpendiculairement à l'axe de la voie publique. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



21. habitation

On entend par habitation le lieu destiné au domicile de personnes à titre principal ou secondaire.

22. installation

On entend par installation tout petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

23. 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.

24. logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal. La surface habitable maximale d'un logement intégré est de 80 mètres carrés.

25. 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.

26. maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale toute construction servant au logement permanent et comprenant deux logements.

27. maison jumelée

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

28. maison plurifamiliale

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

29. maison unifamiliale

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

30. niveau en sous-sol

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

31. niveau plein

On entend par niveau plein 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.

Niveau disposant d'une hauteur libre sous plafond et/ou faux-plafond de 2,50 m minimum.

32. nombre de niveaux

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

33. pergola

On entend par pergola une construction ouverte de tout côté, soit amovible soit fixe. Les pergolas peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

34. perméabilité

On entend par perméabilité la propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants: gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30 pour cent de terre végétale), dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton (avec joints larges), écorces, copeaux de bois, etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

35. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



36. pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

37. 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 verte. Il doit être laissé une distance de 1 mètre par rapport à la limite de la zone verte en plus du recul imposé pour le cas où la limite de la zone verte se situe dans une parcelle.

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

38. réaffectation/changement d'affectation ou de destination

On entend par réaffectation, le changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'une construction, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

39. reconstruction

On entend par reconstruction une nouvelle construction, analogue et de même affectation, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

40. rénovation

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par rénovation la remise à neuf d'une construction ou partie de construction, la restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

41. rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est l'étage compris entre le premier plancher dont le plafond dépasse en moyenne le niveau du terrain aménagé de 1,40 m (moyenne arithmétique de la hauteur du plafond par rapport au terrain aménagé et mesuré au niveau des 4 coins de la construction) et le plafond immédiatement au-dessus.

42. rive de toit

La rive de toit est l'extrémité du toit côté pignon; elle suit en général la ligne de plus grande pente.

43. saillie sur façade

On entend par saillie sur façade un élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

44. salubrité

Est considéré comme salubre, toute construction ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

45. surface bâtie

La surface bâtie d'une construction est mesurée sur le plan de niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses non closes, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés latéralement) et autres installations semblables.

46. 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.

47. 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.

48. surface scellée

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

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent.

49. terrain à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, considérée entre l'alignement de la voie publique et la façade arrière de la construction projetée, dont la pente calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12 pour cent.

50. terrain à très forte pente

Est à considérer comme terrain à très forte pente toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, considérée entre l'alignement de la voie publique et la façade arrière de la construction projetée, dont la pente calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 18 pour cent.

51. terrain naturel

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

En présence d'un terrain modifié par une construction existante, le niveau du terrain naturel pourra être déterminé par une ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible, reliant la limite du domaine public avec la limite arrière du terrain respectivement de la zone destinée à rester libre, ou reliant les limites latérales du terrain entre elles.

52. terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close.

On distingue pour les terrasses non closes:

- les terrasses non abritées, soit les terrasses non couvertes;
- les terrasses accolées à un bâtiment; dont les terrasses couvertes et closes de 3 côtés au maximum, la face arrière devant rester ouverte, la couverture des toitures étant exclusivement constituée de verre et/ou de matériaux mats, non brillants;
- les terrasses aménagées sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;
- les toits terrasses aménagés sur une toiture plate accessible.

53. toiture à croupe/toiture à demi-croupe (croupettes)

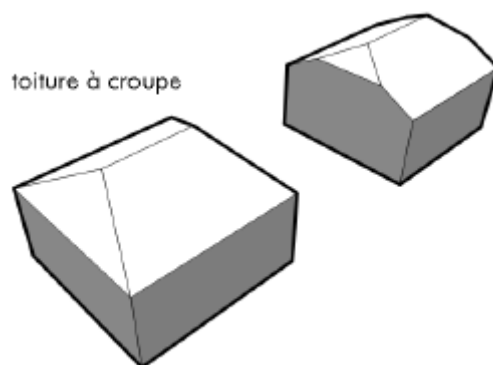
Croupe: pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe (croupettes): croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.

La longueur du faitage ne peut être inférieure à la moitié de la longueur de la façade correspondante.

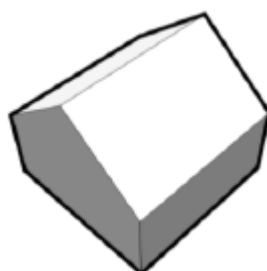
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



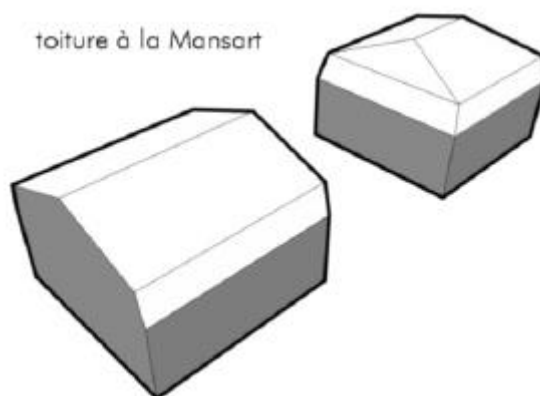
54. toiture à deux versants

On entend par toiture à deux versants une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées et se rejoignent au niveau de l'arête horizontale supérieure qu'est le faîtage. Les arêtes inférieures des deux versants à l'intersection avec le plan de la façade sont les corniches. Latéralement, les versants sont délimités par les rives reposant sur les murs de pignon.



55. toiture à la Mansart

On entend par toiture à la Mansart une toiture brisée dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis et dont les pentes sont différentes.



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

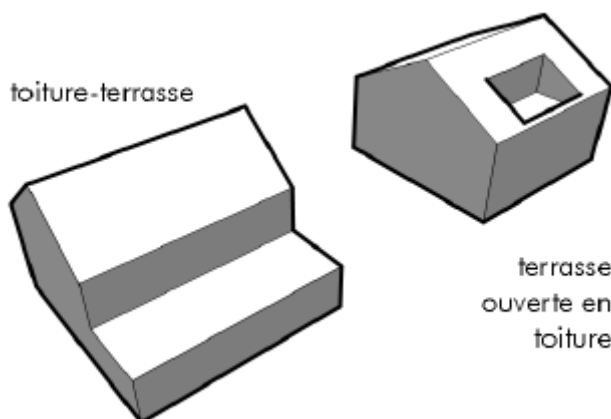
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

56. toiture plate

On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou inférieure à 5°.

57. toiture-terrasse

On entend par toiture-terrasse une toiture plate accessible aménagée en terrasse.



58. transformation d'une construction

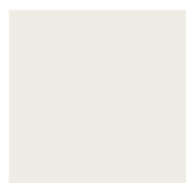
On entend par transformation d'une construction un ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, la modification des cloisonnements, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

- Blanc-cassé



NCS S 0500-N



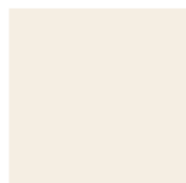
NCS S 0505-Y30R



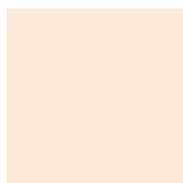
NCS S 1000-N



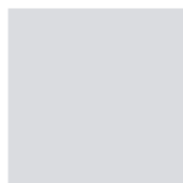
NCS S 1005-Y10R



NCS S 0502-Y



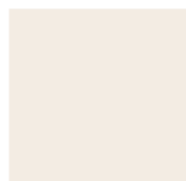
NCS S 0505-Y40R



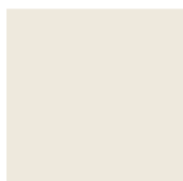
NCS S 1002-B



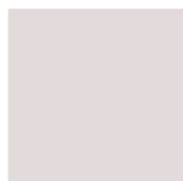
NCS S 1005-Y40R



NCS S 0502-Y50R



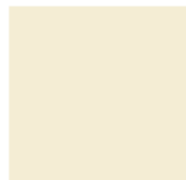
NCS S 0603-G80Y



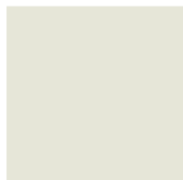
NCS S 1002-R



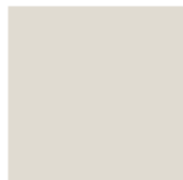
NCS S 1005-Y50R



NCS S 0505-Y10R



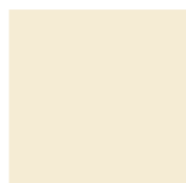
NCS S 0804-G60Y



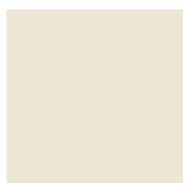
NCS S 1002-Y



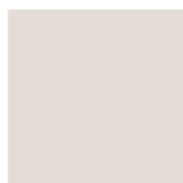
NCS S 1005-Y60R



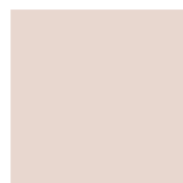
NCS S 0505-Y20R



NCS S 0804-Y30R



NCS S 1002-Y50R

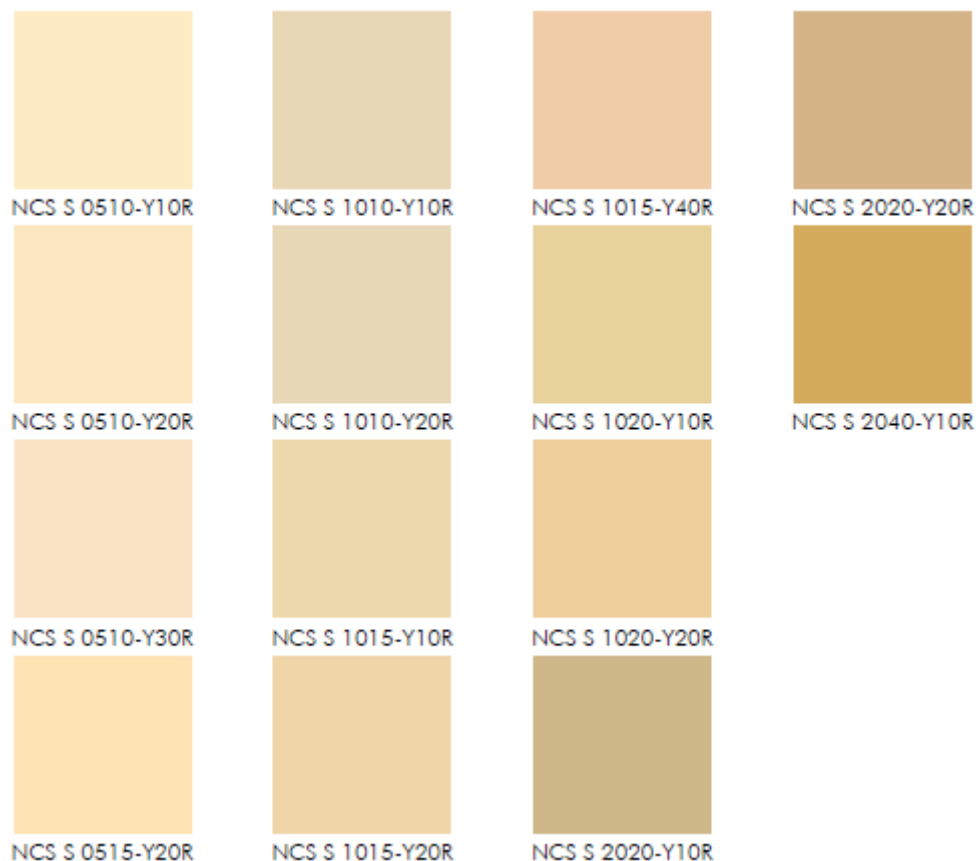


NCS S 1005-Y70R

- Ocre

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- Beige

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

			
NCS S 0505-Y20R	NCS S 1005-Y20R	NCS S 1510-Y30R	NCS S 2010-Y20R
			
NCS S 0507-Y40R	NCS S 1010-Y10R	NCS S 1510-Y40R	NCS S 2010-Y30R
			
NCS S 0804-Y50R	NCS S 1010-Y40R	NCS S 1510-G90Y	NCS S 2010-Y40R
			
NCS S 0907-Y10R	NCS S 1510-Y10R	NCS S 2005-Y10R	NCS S 3010-Y40R
			
NCS S 1005-Y10R	NCS S 1510-Y20R	NCS S 2005-Y40R	

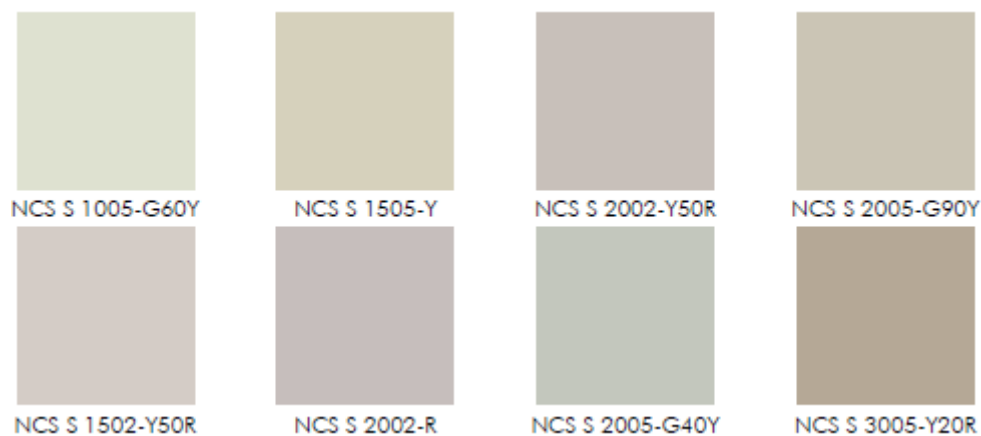
- Vert

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- Gris chaud



- Gris froid

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 1502-G50Y



NCS S 2002-Y



NCS S 2502-R



NCS S 3000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2500-N



NCS S 2502-Y



NCS S 3502-Y



NCS S 2000-N

- Bleu



NCS S 0502-B50G



NCS S 1510-R80B



NCS S 2005-B80G



NCS S 3005-R80B



NCS S 1010-R80B



NCS S 2002-G50Y

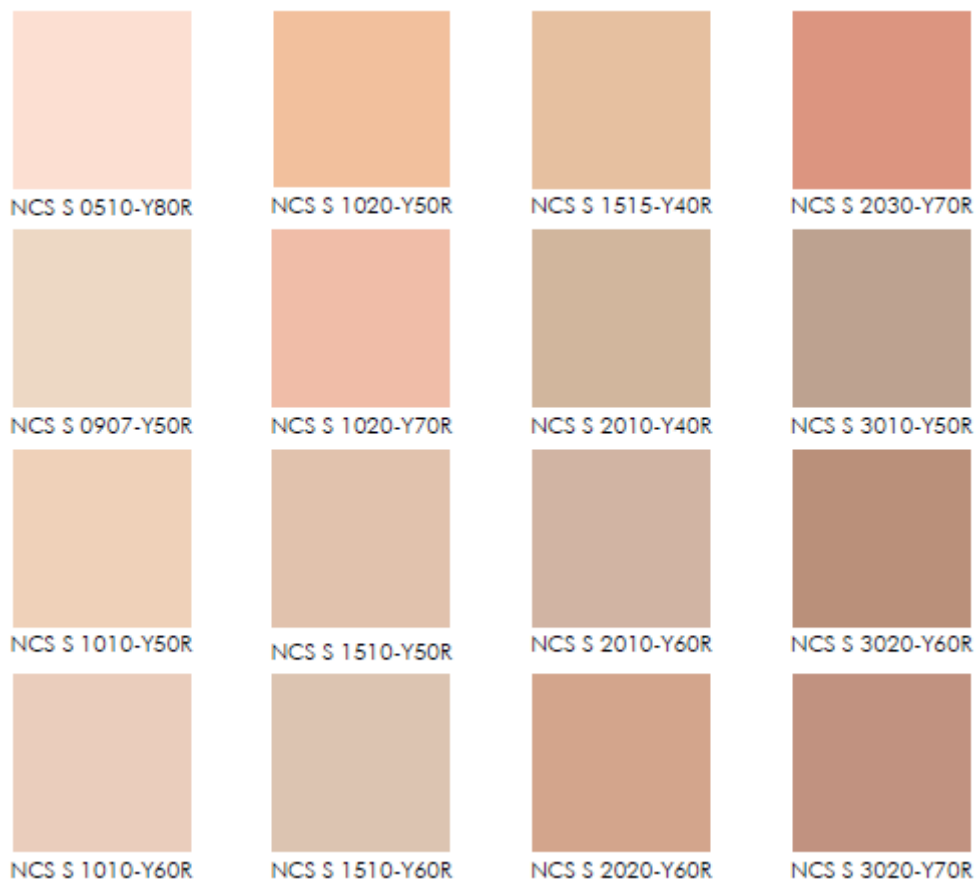


NCS S 3005-B80G

- Rouge

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



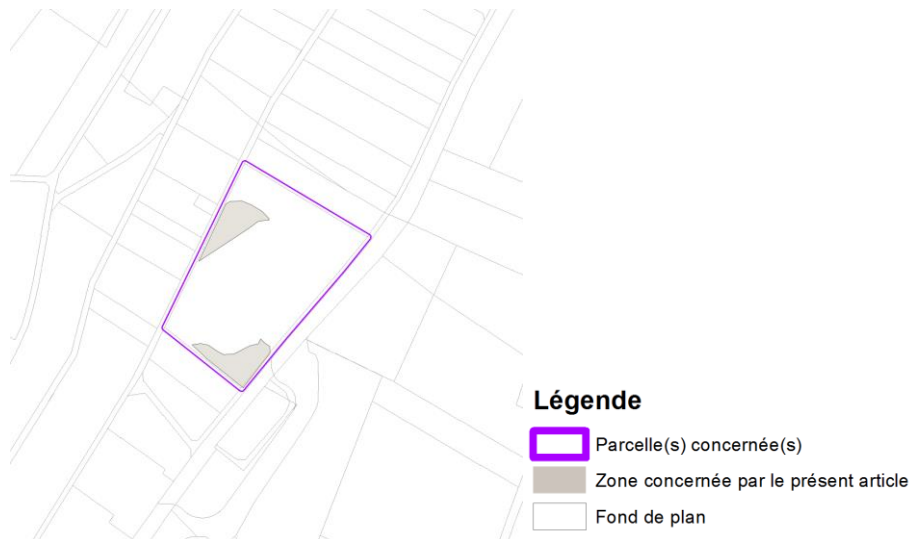
- Pierre

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

			
NCS S 1015-Y20R	NCS S 2010-Y30R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 3010-Y50R*
			
NCS S 1505-Y10R	NCS S 3005-Y50R	NCS S 4010-Y50R	NCS S 4005-Y50R*
			
NCS S 1510-G90Y	NCS S 3010-Y10	NCS S 4020-Y70R	NCS S 4010-Y50R*
			
NCS S 2005-G90Y	NCS S 3010-Y20R	NCS S 5500-N	NCS S 5500-N*
			
NCS S 2010-Y10R	NCS S 3010-Y40R		

14.DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



14. DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES À TITRE INDICATIF

Art. 24 Biotopes, habitats ou habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Sont repris dans le plan des dispositions complémentaires à titre indicatif et non exhaustif:

- les biotopes tombant sous le régime de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source: milieux ouverts, MDDI 2014; zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, CO3;
- les arbres définis en fonction de l'article 14 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source: CO3).

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

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

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

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

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

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

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

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

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

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

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

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

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

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

Données

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

Loi applicable

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

Nullité

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

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

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