


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

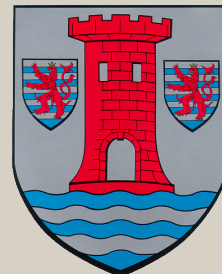
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE
D' ESCH-SUR-ALZETTE

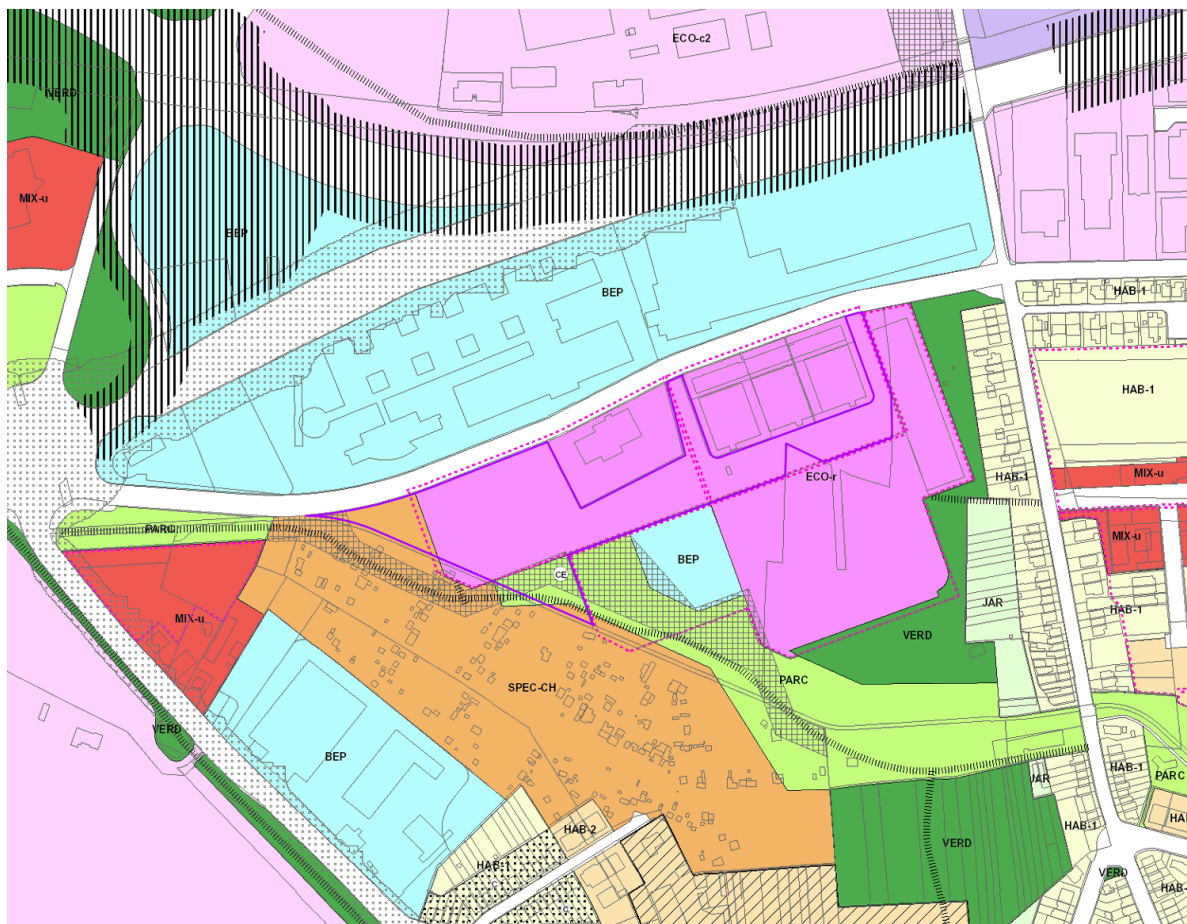


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

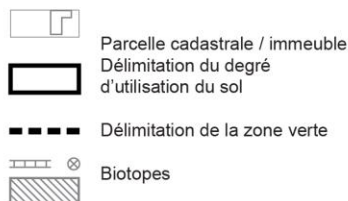
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

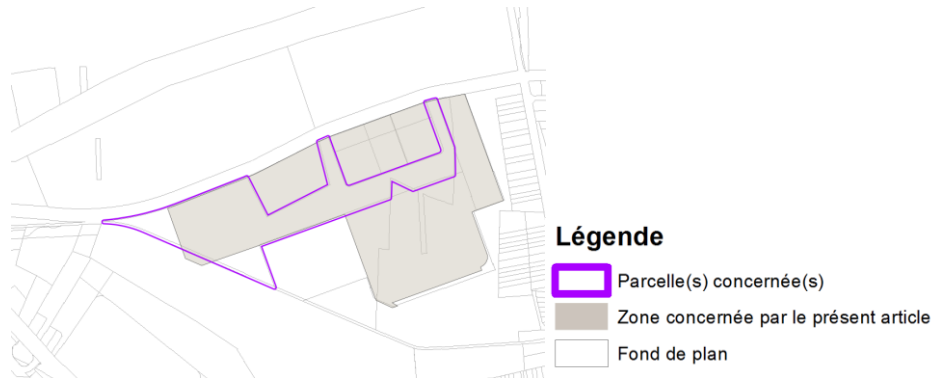
Zones de risques naturels prévisibles

	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. 9 Zone d'activité économique régionale [ECO-r]

La zone d'activité économique régionale est gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

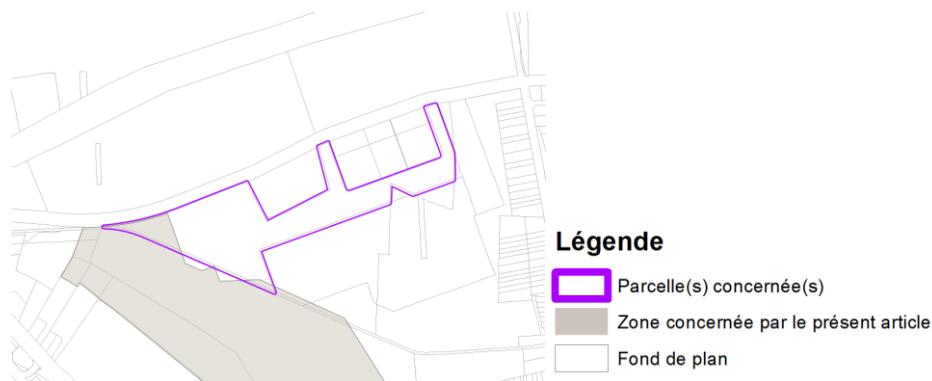
La zone d'activité économique régionale est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux activités scientifiques et de recherche.

A titre accessoire, sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limités à 3.500 m² de surfaces construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



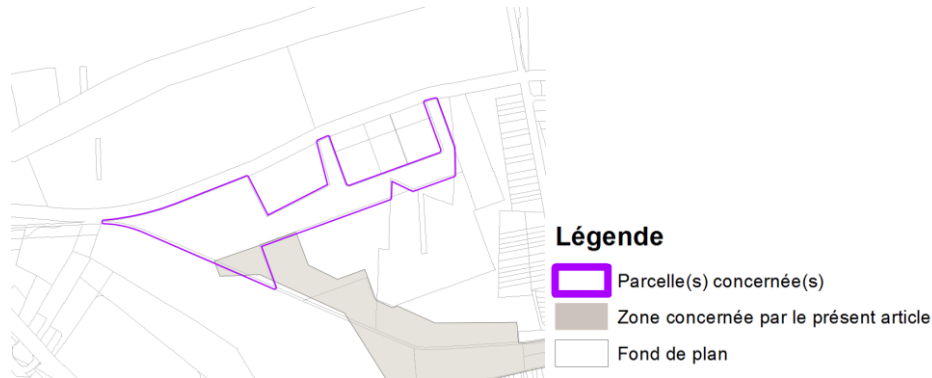
Art. 19 Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH]

La zone spéciale Centre Hospitalier est réservée aux constructions, installations et aménagements en relation avec les activités du centre hospitalier.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boisson.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité du site. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



La zone verte comporte:

- la zone agricole,
- la zone forestière,
- la zone de parc public
- la zone de verdure

Seules sont autorisées des constructions telles que définies dans la loi portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles actuellement en vigueur. Ces constructions doivent être couvertes par une autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Art. 25 Zone de parc public [PARC]

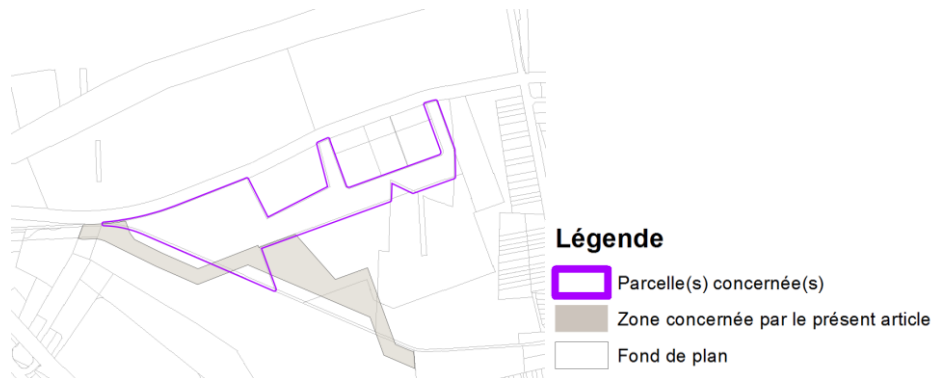
La zone de parc public comprend des îlots de verdure, des parcs publics et des aires de jeux, de loisirs, de détente et de repos. Elles sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

Sont autorisés des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les aménagements et le niveau d'équipement des parcs publics doivent être adaptés au site.

Tout autre aménagement ou activité doit être couvert par une autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 30 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

CE Servitude type « urbanisation – cours d'eau »

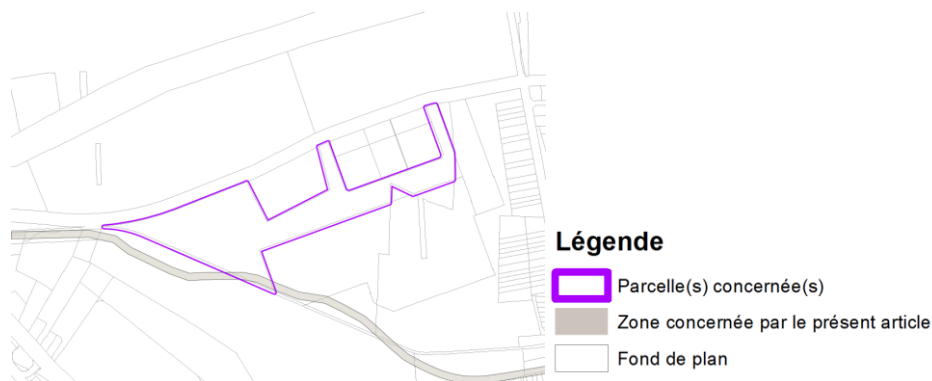
Les zones de servitude type « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords. Cette zone doit permettre de conserver les fonctions écologiques du cours d'eau.

La zone de servitude type « urbanisation – cours d'eau » couvre une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité biologique de l'eau et des espaces plantés sont interdits. Les essences plantées à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » doivent être adaptées au milieu naturel du cours d'eau et aux espaces naturels environnants.

Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas d'aménagement d'un franchissement du cours d'eau ou si la situation ne le permet pas.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 31 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

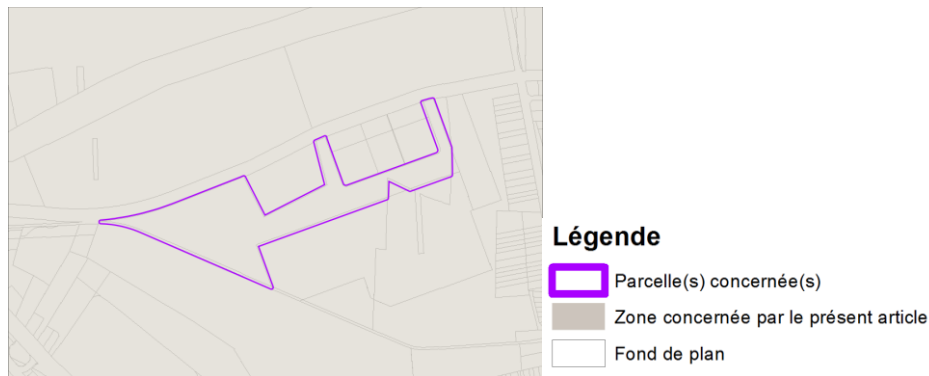
Dès que les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructures.

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette comporte trois types de zones de servitude « couloirs et espaces réservés »:

- Couloirs pour projets routiers;
- Couloirs pour projets de mobilité douce;
- Couloirs réservés aux transports en commun (bus, train, tram et autres);

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 42 Nombre d'emplacement de stationnement pour voitures

Un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété même en cas de nouvelle construction, de reconstruction, d'agrandissement augmentant la surface exploitée nette d'au moins 25 m², pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les emplacements de stationnements peuvent être regroupés sur une autre parcelle que celle de l'immeuble concernée. La multifonctionnalité des emplacements de stationnement, tenant compte de l'alternance d'utilisation selon les différentes affectations et activités dans le quartier, est à considérer lors de l'élaboration du plan d'aménagement particulier.

Nombre total d'emplacements exigés par surface ou unité supplémentaire:

- un minimum de 1,0 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales;
- un minimum de 1,0 et un maximum de 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à appartements;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m² de surface nette de commerce;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 80 m² de surface nette de bureau;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m² de surface nette de crèche et établissement similaire;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m² de surface nette pour restaurant et café;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 150 m² de surface nette d'artisanat et d'industrie légère;
- un maximum de 1,0 emplacement par salle de classe d'enseignement (préscolaire, primaire, secondaire, universitaire);
- un minimum de 0,2 et un maximum de 0,5 emplacement par lit pour les logements d'étudiants et chambres meublées;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges);
- un maximum de 1,0 emplacement pour 5 lits pour les établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées);
- un maximum de 1,0 emplacement pour 10 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour les véhicules utilitaires.

Pour les cas de figure non mentionnés sur la liste ci-devant, le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est fixé au cas par cas en considération de l'activité concernée, de la situation du projet et de son voisinage.

Si le projet à réaliser se situe à l'intérieur d'un rayon de 500 mètres d'une gare ferroviaire, le nombre d'emplacements pour voitures à réaliser peut-être réduit de 50% par rapport aux indications relevées ci-devant.

Dans les cas où les emplacements exigés par le présent article ne sont pas réalisés, une taxe dont le montant est défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation. Une dérogation, tant pour ce qui concerne l'exigence d'un emplacement de stationnement que pour ce qui concerne la taxe compensatoire, peut être accordée, pour les bâtiments situés dans une zone piétonne et pour lesquels aucun autre accès que par la zone piétonne n'est possible ou pour les maisons unifamiliales si l'aménagement d'un emplacement est interdit par un autre article.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les projets répondant aux dispositions de concepts de mobilité alternative tels que le car-sharing ou l'abandon de véhicules ne seront pas soumis aux ratios indiqués ci-avant et le nombre d'emplacements requis sera évalué et fixé dans les dispositions du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 43 Nombre d'emplacements pour vélos

Pour une nouvelle construction ou une transformation comportant une augmentation du nombre de logements ou de commerces, doivent être prévus et réalisés en dehors de la voirie publique au minimum par surface ou unité supplémentaire:

- 1,0 emplacement par logement à construire ou à aménager;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureau;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette de crèche;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette pour restaurant et café;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette d'artisanat et d'industrie légère;
- 10 emplacements par salle de classe d'enseignement;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureaux;
- 1,0 emplacement par lit pour les logements d'étudiants;
- 1,0 emplacement pour 5 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges);
- 1,0 emplacement pour 50 lits pour établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées);
- 1,0 emplacement pour 50 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Dans le cas où l'aménagement d'emplacements pour vélos n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Art. 22 Dispositions spéciales

Les affectations et constructions existantes, dans les zones urbanisées et destinées à être urbanisées, et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, qui ne sont désormais plus autorisables dans la zone respective, peuvent être maintenues en leur état.

En cas de détérioration d'une construction, due à un événement de force majeure ou un accident qui a un impact sensible sur l'utilisation et l'hygiène de cette construction et ou sur la sécurité et la santé des usagers, une reconstruction identique à l'existant est possible. De même, des travaux de mise en conformité sont admis, sous réserve de ne pas augmenter les surfaces ou volumes des affectations et constructions autorisées.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE I: TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés au sens de l'annexe II du RGD PAG 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ portant exécution du PAG 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 ou 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 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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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/m² 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors 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 considéré 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 15 cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

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

[059_PAP_REF16056.pdf](#)

PAP Partie écrite

[059_PE_PAP_REF16056.pdf](#)

PAP Partie graphique

[059_PAP_REF17724.pdf](#)

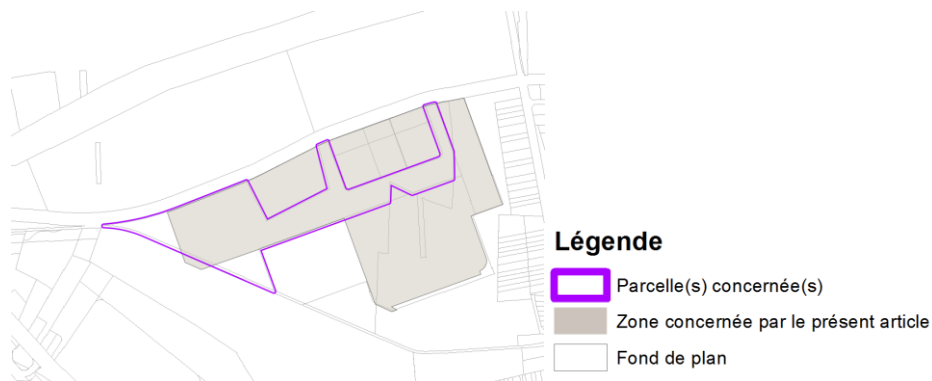
PAP Partie écrite

[059_PE_PAP_REF17724.pdf](#)

PAP Partie graphique

[059_QE_Esch_Alzette_Partie_Nord.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 9 PAP QE – Zone d'activités économiques régionale [ECO-r]

Art. 9.1 Affectation

Le PAP QE « Zone d'activités économiques régionale » est exclusivement réservé aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux activités scientifiques et de recherche.

Art. 9.1.1 Subdivision du PAP QE [ECO-r]

Afin de définir les autres affectations admises, le PAP QE « Zone d'activités économiques régionale » [ECO-r] est subdivisé comme suit:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

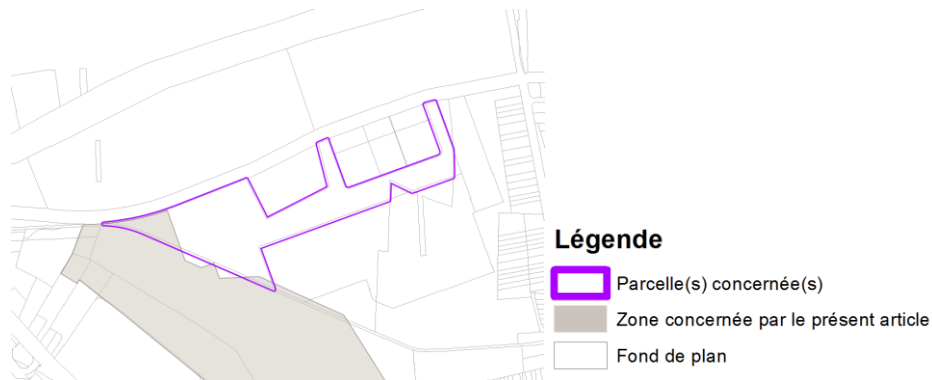
« QUARTIER EXISTANT »

[ECO-r•PAP] = zone d'activités économiques régionale PAP approuvé, secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE et détaillées par la suite.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »



Art. 23 PAP QE – Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH]

Art. 23.1 Affectation

- Le PAP QE « Zone spéciale centre hospitalier » est réservé aux constructions, installations et aménagements en relation directe avec le fonctionnement d'un centre hospitalier.
- Le PAP QE « Zone spéciale centre hospitalier » [SPEC-CH] est subdivisé comme suit:
 - [SPEC-CH] = zone spéciale centre hospitalier;
 - [SPEC-CH•PAP] = zone spéciale centre hospitalier PAP approuvé, secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

- Complémentairement à l'activité principale, y sont admis:
 - des logements de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la sécurité du site,
 - des restaurants et des débits de boissons.

Art. 23.2 Implantation

- Les reculs des bâtiments sur la limite de la parcelle sont de 3,00 mètres au minimum.
- Les bâtiments peuvent être accolés à des constructions existantes.

Art. 23.3 Gabarit

- La hauteur totale maximale d'un centre hospitalier est de 38,00 mètres.
- La hauteur totale maximale d'une maison médicale est de 45,00 mètres.
- La hauteur totale maximale d'un stationnement à étage est de 30,00 mètres.
- Le nombre de niveaux pleins est libre.
- La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.
- La forme de la toiture est libre.
- Les toitures peuvent être végétalisées.

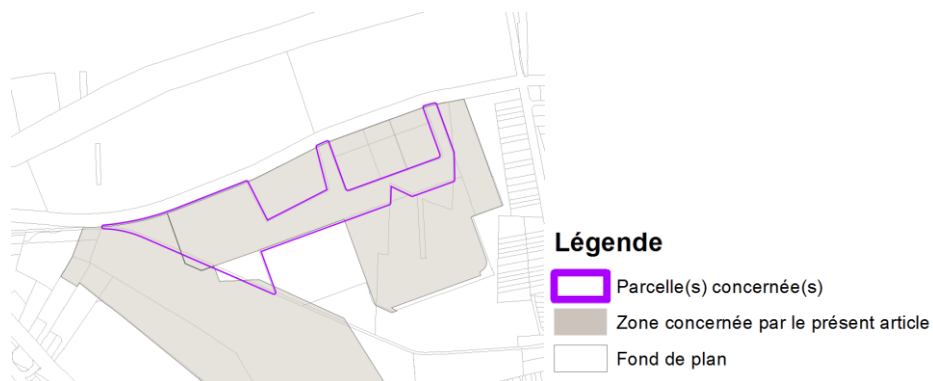
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à tous les PAP « quartier existant ».

Art. 26 **Constructions existantes**

- a) Les constructions, aménagements et affectations existants et dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformations, des travaux d'entretien et des travaux de mise en conformité sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.
- b) Afin de permettre la rénovation, la transformation ou la reconstruction identique à l'existant en cas de détérioration due à un événement de force majeure, d'un bâtiment existant dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de logement admis, le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux surfaces, volumes et affectations dûment autorisées.
- c) Pour des transformations, agrandissements, rénovations et modifications sur une parcelle, l'autorisation de construire peut être refusée si le même type de travaux ont préalablement été réalisés sur le même terrain sans avoir fait l'objet d'une autorisation, ou en présence de bâtiment menaçant, ruine, insalubre ou empêchant un futur développement, sauf si une mise en conformité ou régularisation figure dans la demande d'autorisation de construire.
- d) Dans le cas de la démolition complète ou partielle de la partie intérieure d'un bâtiment, uniquement les façades maintenues sont à considérer comme construction existante. Toute partie reconstruite est à considérer comme nouvelle construction.
- e) Les constructions abritant les « activités à conserver » reprises sur les plans de repérage des PAP QE et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenues, respectivement, poursuivre leurs activités, rénovées, et transformées.

Art. 27 **Lotissement de terrains**

- a) 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.
- b) 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.
- c) L'autorisation de lotissement peut être refusée si celui-ci conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions réglementaires lui applicables.

Art. 28 **Cession de terrains**

La délivrance d'une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux, conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 29 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

- a) Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la côte de l'axe de la voie desservante, ou le cas échéant, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.
- b) Le niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin peut être inférieur à cette côte de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette côte de 1,50 mètre. Dans le Secteur « Al Esch & Brill », le niveau ne peut pas être supérieur à cette côte de 1,00 mètre.
- c) Lorsque la côte du rez-de-chaussée respectivement du rez-de-jardin n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le niveau du plancher le plus élevé est déterminant.

Art. 30 Constructions en sous-sol

- a) Les constructions en sous-sol sont interdites dans le recul avant.
- b) Des constructions en sous-sol dans les reculs latéraux et arrière sont admises sous réserve de présenter une couverture minimale de 0,60 mètre de terre arable pour les parties situées en dehors de la construction principale et d'éventuelles dépendances. Le niveau du terrain en limite de parcelle doit être conservé.

Par dérogation à ce qui précède, les constructions en sous-sol peuvent être couvertes par une terrasse, sous réserve des dispositions de l'Art. 41.

- c) Le coefficient maximal d'occupation du sol (COS) maximal défini dans le PAP QE respectif est à respecter. Les parties des constructions en sous-sol dépassant l'implantation des constructions hors-sol sont également à considérer dans le calcul de l'emprise au sol maximale

Art. 31 Liaisons piétonnes

- a) Les liaisons piétonnes, telles qu'indiquées sur le plan de repérage des PAP QE, constituent des liaisons piétonnes à maintenir respectivement à développer sur la parcelle désignée à cette fin.
- b) La liaison piétonne à développer peut-être décalée par rapport à la représentation sur le plan de repérage. L'emprise et l'emplacement exact sont à définir dans le cadre de l'autorisation de construire.
- c) Ces chemins doivent être librement accessibles pendant la journée et facilement accessibles depuis le domaine public. Les chemins peuvent être intégrés dans un bâtiment, c'est-à-dire la surface occupée par le chemin au rez-de-chaussée peut être couverte par une construction sur les niveaux supérieurs respectivement en sous-sol.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES AUX PAP QE DES ZONES D'HABITATION ET DES ZONES MIXTES

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux PAP « quartier existant » suivants:

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1];
- PAP QE – « Cité Léon Weirich » et « Cité Dr Welter »;
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2];
- PAP QE – Zone mixte urbaine centrale [MIX-c];
- PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u].

Art. 32 Crèches et structures d'accueil pour enfants

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont soumis aux prescriptions suivantes:

- les établissements peuvent avoir une surface construite brute de 750 m² et accueillir 100 enfants au maximum;
- par enfant, minimum 5,00 m² sont à réserver en tant qu'espace libre: 65% des espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts, selon les dispositions de l'article Art. 41 d);
- l'espace libre privatif doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis l'établissement.

Art. 33 Construction principale en deuxième position

Les constructions principales en deuxième position sont interdites. Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires à celles situées aux abords de la rue desservante.

Art. 34 Nombre maximal d'unités de logement

Art. 34.1 Maisons unifamiliales

La modification de l'affectation des maisons unifamiliales désignées à cet effet sur le plan de repérage des PAP QE, y inclus l'aménagement d'un logement intégré, est interdite. Cette interdiction reste applicable pour le terrain après la démolition totale de la bâtisse.

Art. 34.2 Maisons plurifamiliales

- a) Le présent article s'applique à chaque nouvelle construction et transformation de maison plurifamiliale.
- b) Le nombre maximal de logements par maison plurifamiliale est déterminé sur base de critères de mixité de typologies de logement.

Chaque maison plurifamiliale doit prévoir:

- au moins une unité de logement avec une surface habitable supérieure à 120,00 m² ou une unité de logement aménagée sur deux niveaux entiers (duplex);

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- au maximum 25% du nombre total des unités de logements peuvent avoir une surface habitable inférieure à 45,00 m². Le nombre d'unités de logements résultant est à arrondir vers le bas.
- c) Les logements pour étudiants ne sont pas à considérer lors de la détermination du nombre total des unités de logements selon le présent article.

Art. 35 Façades des constructions existantes

- a) Pour les façades des constructions existantes, sont interdits:
 - le revêtement des façades par de la pierre polie brillante ou du carrelage;
 - la mise en peinture des éléments de façades, ou en pierre naturelle ou en maçonnerie;
 - la suppression d'éléments d'origine à valeur architecturale et/ou historique comme les encadrements, soubassements, frises et corniches.
 - Les portes et fenêtres peuvent être remplacées sous réserve de prévoir des subdivisions et détails esthétiques identiques
- b) Lors de modifications des façades de constructions existantes, un soin particulier est à consacrer à l'équilibre et à l'harmonie des proportions.
- c) Lors du choix des teintes, l'harmonie et l'aspect général du quartier ou de la rue sont toujours prépondérants. Les encadrements, socles et corniches et tout autre élément architectural caractéristique en imitation de pierre naturelle doivent être de teinte S 1505-Y40R ou S 2005-Y30R ou équivalente selon le nuancier « Natural Colour System » (NCS) ou recouverts d'un enduit simili-pierre.

Art. 36 Toitures et superstructures

Art. 36.1 Toitures

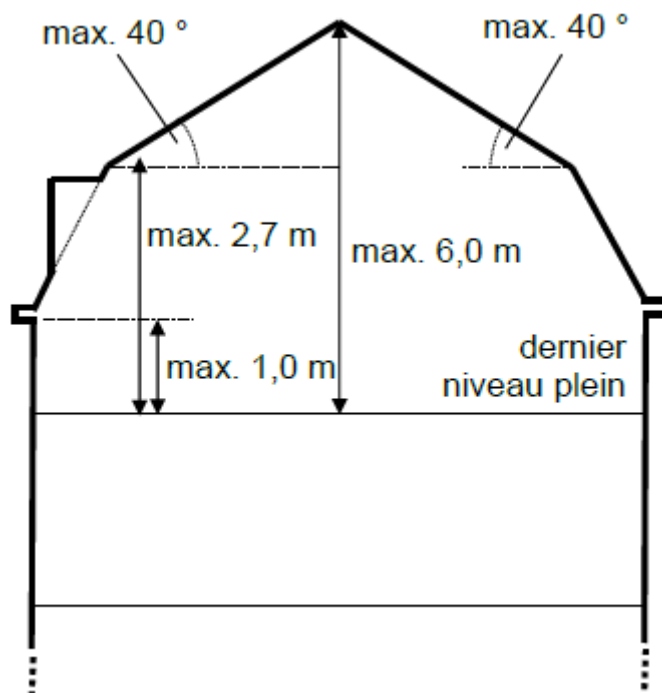
- a) À l'exception des toitures mansardées tels que définies ci-dessous, toute autre type de toiture doit s'inscrire dans un profil équilatéral de 40 degrés au maximum, établi sur la profondeur constructible sans saillies.
- b) Tous les éléments de la construction doivent s'inscrire dans le profil susmentionné, y inclus les superstructures et autres installations techniques tels que les cages d'ascenseurs et équipements de conditionnement d'air.
- c) La hauteur maximale de la toiture, mesurée à partir du niveau fini sur la dalle du plafond du dernier niveau plein et la partie la plus élevée de la toiture, est de 6,00 mètres.
- d) Un seul niveau habitable est autorisé sous toiture, sauf dans le cas où les pièces sous toiture sont aménagées en duplex. Un grenier non aménageable est autorisé sous condition de respecter la hauteur totale maximale autorisée.
- e) Les versants des toitures avec une inclinaison supérieure à 10° sont à couvrir par des revêtements plats et de teinte noire ou grise. Les toitures plates ou à pente légèrement inclinée peuvent être végétalisées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 36.2 Toitures mansardées

- a) Les toitures mansardées sont uniquement autorisées si la majorité des bâtiments situés dans une même rue disposent d'une toiture mansardée ou si la construction est désignée à cet effet sur le plan de repérage des PAP QE.
- b) Les toitures mansardées sont soumises aux conditions suivantes:
 - La partie mansardée de la toiture à pentes brisées ne peut en aucun cas dépasser l'alignement de la façade et doit avoir une pente entre 70 et 80 degrés.
 - La différence de hauteur entre le niveau fini sur la dalle du plafond du dernier niveau plein et la corniche ne peut pas dépasser 1,00 mètre.
 - N'est autorisé sous toiture qu'un seul niveau habitable, à moins que les pièces sous toiture ne soient aménagées en duplex.
 - La hauteur maximale de la toiture mesurée à partir du bord supérieur de la dalle du plafond du dernier niveau plein ne peut pas dépasser 6,00 mètres.
 - La surface de la toiture dépassant la hauteur de 2,70 mètres mesurée à partir du niveau fini du plancher fini du dernier niveau plein est à maintenir au-dessous d'un profil de toiture à pente équilatérale de 40 degrés.



Art. 36.3 Ouvertures dans la toiture et superstructures

- a) Les lucarnes et les fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées.
- b) À l'intérieur du gabarit théorique, établi selon les dispositions de l'Art. 50, toute superstructure est autorisable, sous réserve de proposer une qualité architecturale élevée.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- c) À l'extérieur du gabarit théorique, si 50% des constructions sur un même tronçon et un même côté de rue en possèdent, des superstructures, tels que des lucarnes, sont autorisées ; sous réserve du respect des conditions suivantes :
- En façade avant, la somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser 40% de la largeur de la façade ; en façade arrière, cette somme ne peut pas dépasser 70% de la largeur de la façade.
 - Dans une logique de transposition de volume, les superstructures peuvent dépasser les 70%, respectivement 40% de la surface de la façade, sous condition de ne pas augmenter la surface habitable nette.
 - Une distance minimale de 1,00 mètre à partir de la limite latérale de propriété est à respecter, à moins que des considérations architecturales, la reconstruction d'une situation d'origine ou l'adaptation à une situation voisine ne justifient d'autres dispositions.
 - La superstructure doit se trouver dans la partie inférieure de la toiture. Elle ne peut pas dépasser l'alignement de la façade.
- d) Pour les toitures mansardées, les superstructures sont à limiter à un maximum de 65% de la surface et sont uniquement admis sur la pente inférieure de la toiture mansardée.
- e) Une superstructure présentant un recul inférieur à 0,60 mètre par rapport à l'alignement de façade, doit être pourvue d'une corniche marquante à la gouttière ou d'une autre expression architecturale similaire. Une dérogation peut être accordée, si des considérations architecturales, la reconstruction d'une situation d'origine ou l'adaptation à une situation voisine la justifie.

Art. 37 Panneaux solaires

- a) 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 s'inscrire dans le gabarit de la toiture.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.
- c) Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Art. 37.1 Installations techniques

Aucune installation technique visible n'est autorisée en toiture à pentes. Les protections à la vue sont à traiter de la même manière et avec la même qualité architecturale que le restant de la toiture. Sur les toitures plates, les installations techniques sont prohibées sauf si elles s'intègrent dans le volume principal autorisable et qu'elles sont protégées à la vue par des façades de la même qualité architecturale et les mêmes matériaux que le reste des façades du bâtiment.

Art. 38 Saillies sur les façades

La saillie de la corniche par rapport à l'alignement de la façade est d'au maximum 0,50 mètre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 38.1 Saillies sur la façade avant

- a) Pour les immeubles en bordure du domaine public, le soubassement de la construction, tel que socle, ne peut pas dépasser l'alignement de la façade avant de plus de 0,05 mètre.
- b) Dans les tronçons de rues présentant des balcons et autres éléments architecturaux en saillie, des éléments similaires sont autorisés sur la façade avant, avec une surface maximale de 40% de la surface totale de la façade, sous respect des conditions suivantes:
 - Un élément en saillie ne peut pas être pourvu d'un élément en saillie supplémentaire.
 - Les éléments en saillie peuvent empiéter sur le domaine public sur une profondeur maximale équivalente à 10% de la largeur de la voie publique, déterminée en mesurant l'écart entre deux façades, avec un maximum de 1,00 mètre.
 - Les éléments en saillie doivent se trouver à au moins 3,00 mètres de hauteur par rapport au domaine public, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et le niveau du trottoir à l'alignement. S'il n'y a pas de trottoir, la hauteur minimale à partir de l'axe de la rue ou du domaine public doit être de 4,00 mètres.
 - Un recul minimal par rapport à la limite de propriété latérale équivalent à la profondeur de l'élément en saillie est à observer, avec un minimum de 0,60 mètre. Par dérogation à ce qui précède, ce recul peut être diminué afin d'améliorer la qualité architecturale ou en cas de reconstruction d'une situation d'origine ou de l'adaptation à une situation voisine.
- c) Pour les constructions avec jardinet de façade, les auvents et porches ne doivent pas dépasser ni la moitié de la profondeur du jardinet, ni la profondeur maximale de 2,00 mètres.
- d) Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres au-dessus du niveau du domaine public, tels que seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,15 mètre sur l'alignement du domaine public.
- e) S'il s'agit d'éléments clos, la surface hors oeuvre des éléments en saillie est à prendre en compte lors du calcul de la surface d'emprise au sol dans le cadre de la détermination du COS.

Art. 38.2 Saillies sur la façade arrière

Art. 38.2.1 À l'intérieur de la profondeur maximale

- a) Des éléments architecturaux en saillie sont admis sur tous les niveaux hors sol à l'intérieur de la profondeur maximale définie dans le PAP QE respectif.
- b) S'il s'agit d'éléments clos, la surface des éléments en saillie hors oeuvre est à prendre en compte lors du calcul de la surface d'emprise au sol dans le cadre de la détermination du COS.

Art. 38.2.2 Au-delà de la profondeur maximale

- a) Au-delà de la profondeur maximale définie dans le PAP QE respectif, des éléments architecturaux en saillie sont admis en façade arrière sur au maximum 70% de la surface totale de la façade, sous respect des conditions suivantes:
 - La profondeur maximale totale des éléments en saillie est de 1,80 mètre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Un élément en saillie ne peut pas être pourvu d'un élément en saillie supplémentaire.
 - Les éléments en saillie peuvent être aménagés sur tous les niveaux pleins hors-sol. Les balcons ne doivent pas être situés à moins de 1,50 mètre de la corniche.
- b) Par construction, la profondeur totale maximale de 15,00 mètres, saillies comprises, ne peut pas être dépassée.
- c) S'il s'agit d'éléments clos, la surface des éléments en saillie hors oeuvre est à prendre en compte lors du calcul de la surface d'emprise au sol dans le cadre de la détermination du COS.

Art. 39 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », tel que désigné sur la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG), les prescriptions du présent article sont d'application. En cas de divergence avec d'autres dispositions du présent règlement, le présent article prime sur toute autre prescription.

Art. 39.1 Conception des immeubles

- a) En général, les constructions et les aménagements ne doivent pas entraver ni le site naturel, ni le site urbain. Ils sont à concevoir d'une façon harmonieuse aussi bien dans leurs parties que dans leur ensemble et doivent par eux-mêmes et de concert avec leurs alentours contribuer au caractère architectural de l'ensemble. Le matériel et la couleur employés doivent s'accorder avec l'entourage.
- b) Lors de modifications et de constructions nouvelles, le rythme originel des largeurs d'immeuble et des toitures est à conserver et la structure de l'immeuble ainsi obtenue est à exprimer du point de vue architectural.
- c) Les constructions nouvelles et les modifications de constructions doivent s'intégrer dans le site urbain existant par leurs dimensions, leurs proportionnalités, leurs conceptions, leurs positions, leurs matériaux, leurs aspects et leurs couleurs. La substance des bâtisses historiques est à conserver autant que possible. Des éléments de construction gênants du point de vue esthétique ou architectural qui remontent à des modifications antérieures doivent être supprimés lors de modifications et de rénovations ultérieures.

Art. 39.2 Conception des façades et des alentours

- a) La structure des façades des différentes maisons doit respecter le caractère architectural de la place ou de la rue qu'elles bordent. Il faut surtout adapter au contexte architectural dominant de la rue la relation entre surface murale et surface des fenêtres ainsi que l'expression architecturale des façades.
- b) Au rez-de-chaussée les éléments portants sont bien à mettre en relief comme parties de la façade. Les fenêtres doivent présenter une dominance verticale et, au voisinage de bâtiments à protéger, un échelonnement correspondant proportionnel.
- c) Les vitrines ne doivent pas occuper toute la largeur de la façade. Elles doivent présenter à côté du mur coupe-feu une bande de maçonnerie bien accentuée. La subdivision des vitrines doit s'intégrer dans la structure de la façade. L'appréciation de la conception en incombera à la commission des femmes et hommes de métier dans le cas où elle sera consultée par le bourgmestre. Celle-ci est habilitée à proposer au bourgmestre des modifications à imposer aux projets correspondants.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d) En général, dans les zones mixtes urbaines [MIX-u] et dans les zones mixtes urbaines commerciales et artisanales [MIX-u•C] adjacentes aux habitations toutes les gaines de ventilation extérieures apparentes en tuyau galvanisé sont prohibées. Les conduites pour hottes, ventilations, climatisations, etc. doivent passer, si possible, par l'intérieur des bâtiments. Dans des situations où une telle solution n'est pas envisageable, elles pourront passer par l'extérieur dans des cheminées en inox et sous condition que cela n'entrave pas l'esthétique de la façade. Dans le cas d'une rénovation ou construction intégrale d'un immeuble ou si les étages concernés ne sont pas occupés, un passage par l'intérieur est impératif. Si des gaines à cet effet ne sont pas prévues, une affectation nécessitant des ventilations ne pourra pas être autorisée. Dans aucun cas une telle installation ne pourra importuner les autres habitants par des nuisances sonores ou des odeurs.
- e) Lors du remplacement des fenêtres d'un bâtiment protégé, la forme des ouvertures dans la façade doit être reprise par les cadres. Les subdivisions et les décorations d'origines sont à conserver. L'installation de caissons de volets roulants apparents est interdite.
- f) Les grillages et portails de fermeture de l'enceinte d'origine sont à conserver dans la mesure du possible. Les murs d'enceinte d'origine sur la partie avant de l'immeuble sont à conserver ou à reconstruire à l'identique dans le cas d'une dégradation avancée ou démolition.
- g) Une dérogation peut être accordée pour des propositions respectant les directives de la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite « Charte de Venise ».

Art. 40 Emplacements de stationnement

Art. 40.1 Généralités

- a) Les emplacements peuvent en principe être aménagés soit sous forme de garage ou de carport, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans les articles respectifs de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
- b) Par parcelle, un seul accès carrossable avec une largeur maximale de 4,00 mètres est admis.

Art. 40.2 Emplacements de stationnement à l'intérieur du gabarit maximal de la construction principale

- a) L'aménagement des emplacements de stationnement est autorisée à l'intérieur du gabarit hors-sol et sous-sol autorisé pour le bâtiment principal dans le PAP QE respectif, sous réserve du respect du présent article.
- b) Le rez-de-chaussée peut uniquement servir comme emplacement pour voitures, si la largeur de l'entrée du garage ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade. En principe, l'entrée du garage ne peut pas dépasser une largeur de 3,00 mètres.

La suppression de surfaces habitables existantes dans le but d'y aménager un garage n'est pas autorisée.
- c) Dans le Secteur « Al Esch & Brill » des entrées de garage sont uniquement autorisées pour des garages collectifs avec un nombre d'emplacements supérieur ou égal à 3 unités.
- d) Lors de la construction de garages collectifs dans les maisons plurifamiliales avec 3 unités de logement ou plus ou lors de la construction de garages avec système d'ascenseur, les ouvertures des portes de garage peuvent occuper une largeur équivalente à 50% de la largeur de la façade avec un maximum de 6,00 mètres.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 40.3 Emplacements de stationnement à l'extérieur du gabarit maximal de la construction principale

- a) L'aménagement d'emplacements de stationnement pour voitures est interdit dans le recul arrière des constructions, à l'exception des formes expressément prévus dans le présent article.
- b) Des emplacements de stationnement pour voitures peuvent être aménagés dans les reculs avant et latéral sous forme d'emplacement de stationnement à ciel ouvert ou dans les dépendances visées par l'Art. 42.1 et sous respect de l'Art. 41.
- c) Les parkings souterrains dans les zones mixtes urbaines commerciales et artisanales doivent être couverts autant que techniquement possible d'une verdure extensive.

Art. 40.4 Cours de stationnement

- a) Un parking à étages respectivement des parkings souterrains peuvent être aménagés sur les surfaces désignées à cette fin sur le plan de repérage des PAP QE. Le gabarit des parkings à étages existants est à maintenir. Le nombre indiqué dans l'encadré sur le plan de repérage définit le nombre maximal de niveaux hors-sol autorisés pour les parkings à étages.
- b) Pour les parkings existants à l'intérieur d'îlots, dûment autorisés, qui ne sont pas conformes au présent règlement, et qui ne sont pas désignés par une surface en vertu du point a) du présent article, les travaux mineurs d'entretien sont autorisés, à l'exception des travaux destinés à prolonger la durée de vie.

Art. 41 Espace vert

- a) Au moins 50% de la surface totale des reculs avant et latéraux est à aménager en tant qu'espace vert.

Les reculs avant et latéraux sont à aménager en tant que jardin de façade et les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire.

- b) Au moins 65% de la surface totale du recul arrière est à aménager en tant qu'espace vert

Dans le Secteur « Al Esch & Brill », le pourcentage minimal des surfaces totales du recul arrière à aménager en tant qu'espace vert sont les suivants:

- 80% de la surface pour les parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 30,00 mètres;
 - 65% de la surface pour les parcelles d'une profondeur supérieure ou égale à 15,00 mètres et inférieure à 30,00 mètres;
 - 50% de la surface pour les parcelles situées à l'angle de deux rues et pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 15,00 mètres.
- c) Une terrasse peut être aménagée dans le recul arrière des constructions, sous réserve du respect des dispositions du point b) du présent article. L'utilisation des reculs arrière peut uniquement être à des fins privées.

Par dérogation au point b), une terrasse avec une surface maximale de 12,00 m² est toujours admise pour toute parcelle.
 - d) Sont considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article:
 - les surfaces gazonnées et plantées;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les étangs.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article:

- toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux;
- toute surface couverte par des escaliers;
- les chemins et terrasses;
- les dalles de gazon;
- les escaliers, bordures, murets et murs;
- les surfaces utilisées même occasionnellement au stationnement ou passage de véhicules;
- les dépendances;
- les piscines.

Si les dépendances visées par l'Art. 42 sont munies d'une toiture végétale avec une couverture de terre végétale d'au moins 0,30 mètre, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

Art. 42 Dépendances

Art. 42.1 Dépendances dans le recul latéral

Un garage est autorisé dans le recul latéral sous respect des conditions suivantes:

- La disposition relative à l'espace vert minimal en vertu de l'Art. 41 est à respecter.
- La construction a un niveau au maximum, une hauteur totale maximale de la construction de 3,20 mètres et elle doit avoir une toiture plate.
- La construction présente un recul minimal de 1,80 mètre par rapport à l'alignement de la façade avant de la construction principale.
- La profondeur totale de la dépendance ne peut pas dépasser 12,00 mètres.
- Un recul minimal de 2,50 mètres par rapport à la limite de propriété arrière est à garantir.
- Dans le cas de constructions annexes existantes, celles-ci peuvent être maintenues si la façade postérieure ne dépasse pas une profondeur de plus de 18,00 mètres par rapport à l'alignement de la façade avant de la construction principale.
- Le volume construit peut uniquement servir de garage. Aucune autre affectation n'est autorisable.

Art. 42.2 Dépendances dans le recul arrière

- a) Des dépendances – à l'exception de garages ou de car-ports – sont autorisées dans le recul arrière des constructions. La somme de toutes ces dépendances ne peut pas dépasser 12,00 m² par parcelle. Le COS maximal défini dans le PAP QE respectif et la surface minimale à aménager en tant qu'espace vert sont à respecter.
- b) Les armoires de jardin ayant une profondeur inférieure à 1,00 mètre, une hauteur inférieure à 2,00 mètres et une surface maximale de 2,00 m² ne sont pas considérées comme dépendance. Leur construction est possible sous réserve du respect de l'Art. 41.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- c) Les dépendances doivent avoir un recul d'au moins 4,00 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de la parcelle peuvent être supprimés pour des dépendances construites de part et d'autre de la limite de propriété.

Par dérogation à ce qui précède, les pergolas peuvent être accolées à la construction principale.

- d) L'aménagement de dépendances en bordure de rue est interdite.
- e) La hauteur à la corniche maximale est de 2,40 mètres et la hauteur au faîte maximale est de 3,60 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.
- f) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une toiture terrasse est interdit.

Art. 43 Travaux de déblai et remblai

- a) Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 0,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,50 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,50 mètres de la limite latérale et de 5,00 mètres de la limite postérieure est autorisé. Un remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites de parcelles.
- b) Pour les terrains avec une pente supérieure à 15%, une dérogation aux dispositions du point a) peut être accordée, sous condition que celle-ci soit indispensable pour une utilisation rationnelle du terrain en question et que l'impact visuel sur le voisinage soit réduit à son minimum. Un remblai ou déblai de terrain ne peut en aucun cas dépasser 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Art. 44 Clôtures en bordure du domaine public

- a) En dehors des accès carrossables et piétons conformes et dûment autorisés, les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voirie doivent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, sur lesquels il est possible de superposer un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, sans dépasser une hauteur totale maximale de 2,10 mètres, et d'une transparence d'au minimum 70%.
- b) Les hauteurs maximales sont mesurées à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Art. 45 Murs de soutènement

- a) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter.
- b) Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.
- c) Pour les terrains avec une pente supérieure à 15%, une dérogation aux dispositions du point a) peut être accordée, sous condition que celle-ci soit indispensable pour une utilisation rationnelle du terrain en question et que l'impact visuel sur le voisinage soit réduit à son minimum. Un mur de soutènement ne peut en aucun cas dépasser 2,00 mètres.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

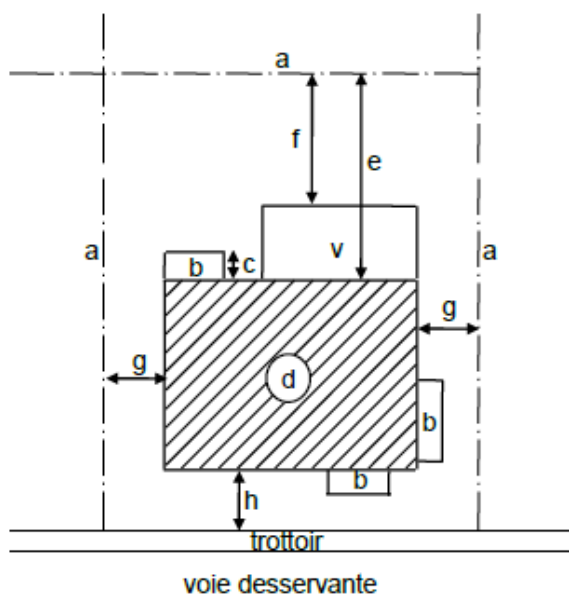
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITION DES DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art. 46 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou carport, d'un fond destiné à être maintenu entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d'autre part.

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



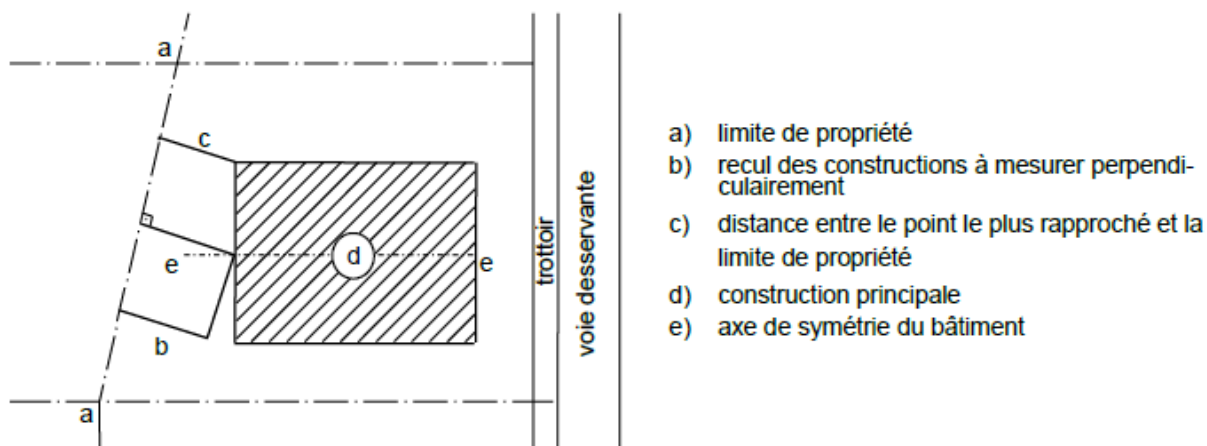
- a) limite de propriété
- b) escalier, rampe,...
- c) profondeur de la saillie
- d) construction principale
- e) recul postérieur construction principale
- f) recul postérieur véranda
- g) recul latéral
- h) recul antérieur
- v) véranda

Art. 47 Façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions est à respecter.

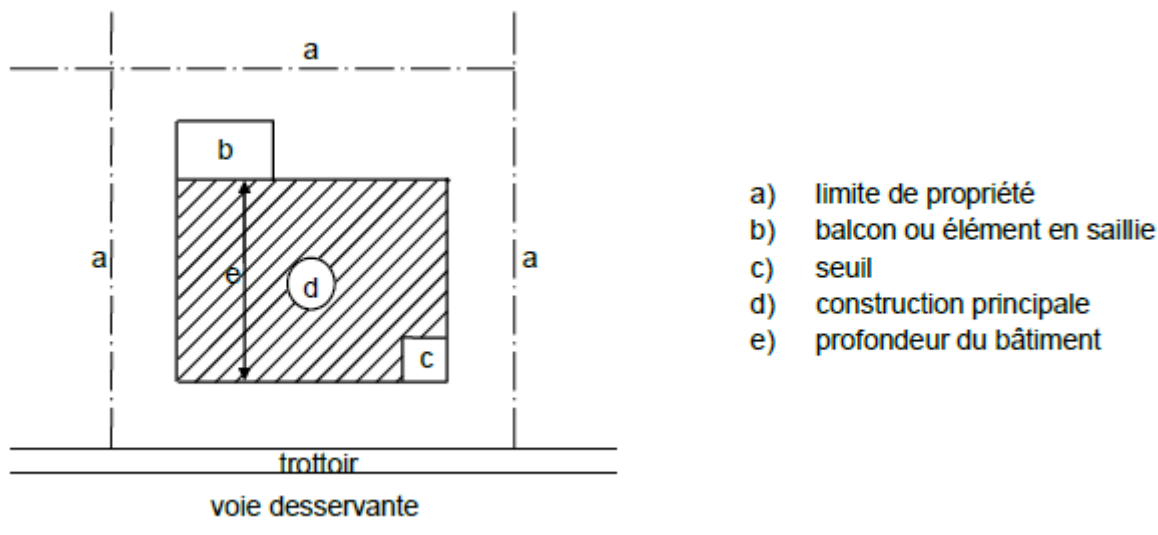
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 48 Profondeur des constructions

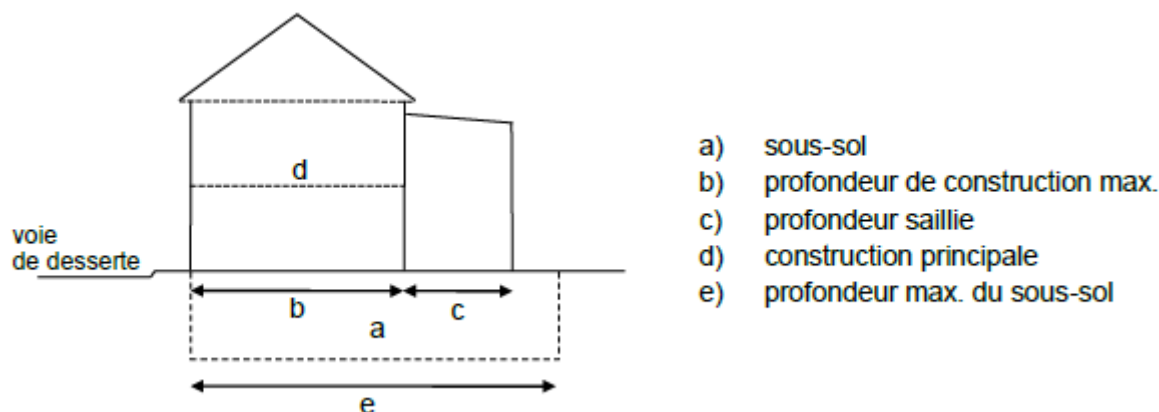
La profondeur des constructions est mesurée entre façades avant et arrière, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables et des éléments en saillie. Lorsque les façades avant et arrières d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur moyenne est déterminante.



La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

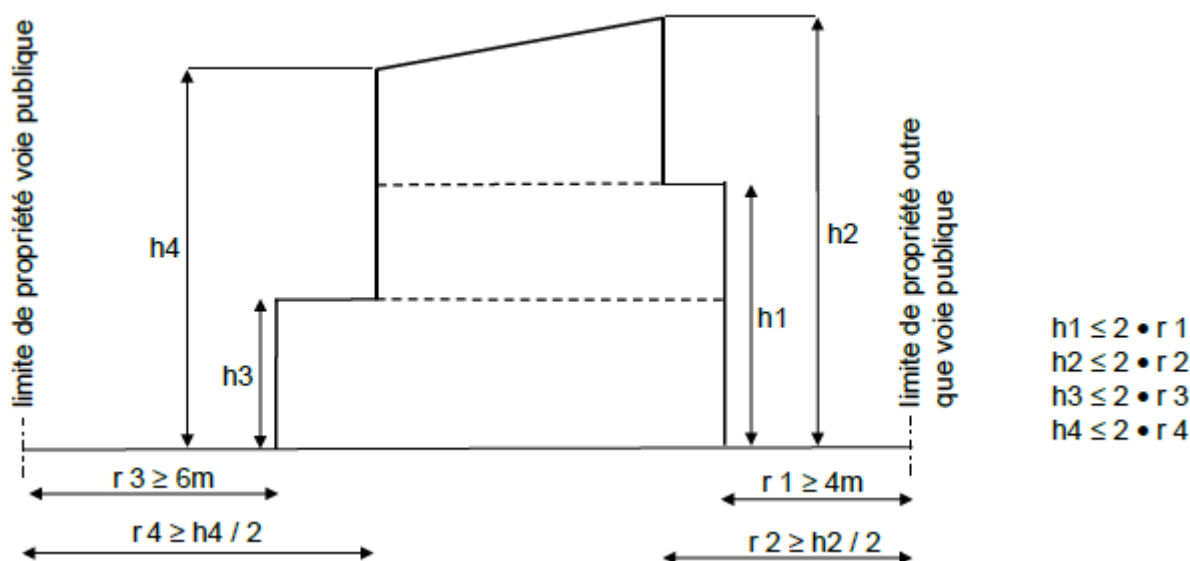
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 49 Hauteurs des bâtiments dans les ZAE communales

En application des Art. 7.3.2 a) et 8.3.2 a), les hauteurs maximales des bâtiments dans les zones d'activités économiques (ZAE) communales sont déterminées en fonction des reculs sur les limites de propriété, en prenant en compte la hauteur totale de la construction à un niveau donné.



Art. 50 Gabarit théorique

- a) Tous les éléments d'un bâtiment doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique établi sur base des prescriptions dimensionnelles du PAP QE respectif:
- l'implantation, en fonction de l'alignement de façade avant, des marges de reculement et de la profondeur maximale et, le cas échéant, du COS;
 - les saillies maximales;
 - la hauteur maximale;

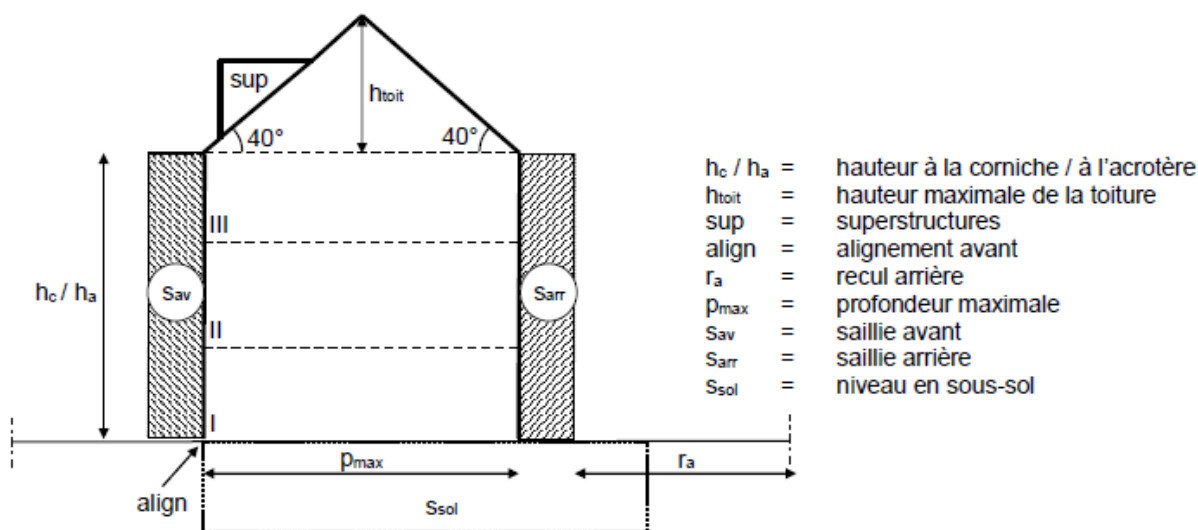
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- le type et la forme de la toiture;
- les superstructures;
- le niveau au rez-de-chaussée, respectivement au rez-de-jardin.

La conformité au gabarit théorique est à démontrer sur les plans et coupes à l'appui d'une autorisation de construire.

Exemple de l'établissement du gabarit théorique:



- b) Tous les éléments d'un bâtiment/d'une construction doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique, à l'exception des éléments expressément prévus par la présente partie écrite ainsi que les cheminées et souches de ventilation.

Art. 51 Définitions

Acrotère²

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

Alignement de voirie²

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

Appartement

Il s'agit d'une unité séparée dans un immeuble à appartements ou d'un bâtiment résidentiel où toutes les pièces intérieures sont accessibles sans devoir passer par des parties communes ou en copropriété. Un appartement est aménagé pour pouvoir y vivre de manière totalement autonome et est équipé de sanitaires, d'un salon et d'un espace de cuisine et au moins d'une chambre à coucher séparée.

Auvent²

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Balcon²

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-port²

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.

Chambre d'étudiant

La chambre d'étudiant est une chambre meublée ou non-meublée, ou un petit studio, réservé au logement d'un étudiant.

Chambre d'hôte

Une mise à disposition d'une chambre, d'une partie d'un logement ou d'un logement entier, à titre payant et en général à courte durée.

La mise à disposition d'une partie d'un logement comme chambre d'hôte, ou similaire est possible sous condition que le propriétaire ou locataire principal réside dans le même logement.

La mise à disposition d'un logement entier comme chambre d'hôte, ou similaire est possible.

Les chambres d'hôte, et similaires ne sont pas admis pour la résidence permanente.

Des chambres qui sont exploitées de manière similaire à des chambres meublées sont considérées comme et doivent être conformes aux réglementations concernant les chambres meublées.

Chambre meublée

Une chambre meublée ou non-meublée est une chambre louée ou mise à disposition séparément à une personne ne faisant pas partie de la communauté domestique et servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif à deux ou plusieurs de telles chambres.

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.

Sont considérés comme affectation différente les maisons unifamiliales, appartements, chambres d'hôtes, chambres d'hôtel, commerces, restaurants, cafés et bistrots, snacks, take-outs, discothèques, professions libérales, et tout autre affectation étant réglementée d'une certaine manière dans le règlement urbanistique.

Clôture²

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),

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Coefficient d'occupation du sol [COS]¹

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.

Colocation

Fait de louer à plusieurs occupants ne faisant pas partie d'une même communauté domestique, par un bail commun, un logement pour l'utiliser en commun de manière solidairement responsable.

Dans le cas de relations contractuelles ou baux séparés multiples par logement, on parle de chambres meublées.

Chaque logement qui est exploité de manière similaire à des chambres meublées est considéré comme et doit être conforme aux réglementations concernant les chambres meublées.

Comble²

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

Communauté domestique

Une personne seule ou un ensemble de personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun ou une personne seule ou un ensemble de personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance, comprenant la famille jusqu'au lien de parenté du 4^{ième} degré inclus.

Conservation

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

Construction²

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 niveau²

On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance²

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.

Domaine public⁵

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.

Enseigne⁵

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 retrait²

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.

Étudiant

On entend par étudiant, dans le cadre du présent règlement, une personne disposant d'une inscription en vigueur, dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur.

Faîte/Faîtage²

On entend par faite 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.

Hauteur à l'acrotère²

On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 corniche²

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 socle²

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 desservant. 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.

Îlot²

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

Immeuble à appartements ou bâtiment résidentiel

Un immeuble à appartements ou un bâtiment résidentiel sont des immeubles où

- soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une au-dessus de l'autre,
- soit plusieurs habitations (appartements et/ou studios) sont situées l'une à côté de l'autre,

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

et disposant de parties communes (entrée, couloirs, cages d'escalier, garage...).

Limite de surface constructible²

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/habitation

On entend par logement ou habitation 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, conforme aux prescriptions de sécurité et de salubrité, et permettant d'y habiter dignement et en permanence.

Logement de type collectif²

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

Logement intégré²

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.

Loggia²

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.

Lotissement³

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 volume sortants

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-familiale²

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

Maison en bande²

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

Maison jumelée²

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

Maison plurifamiliale

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Il s'agit d'un immeuble, formant une entité distincte, érigé seul sur une parcelle distincte, et disposant d'une entrée principale séparée donnant sur l'extérieur et qui n'est pas commune respectivement ne passe pas par des parties en copropriété.

L'occupant peut y exercer une activité professionnelle libérale sur un maximum de 20% de la surface.

Toute activité professionnelle augmentant le risque d'incendie par rapport au risque normal d'incendie généré par une habitation est interdite.

Niveau⁵

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

Niveau en sous-sol²

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 plancher⁵

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 0.00m de référence.

Niveau fini sous dalle⁵

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 terrain²

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 plein²

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'étages²

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

Nombre de niveaux²

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)

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Parcelle²

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

Pente moyenne

Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

Profondeur de construction²

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.

Recul²

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 comme 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 perméable⁵

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

Saillie⁵

Élément 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

Un studio est une unité d'habitation équipée de sanitaires, et d'un espace de vie où la cuisine le salon et l'espace pour dormir se trouvent dans la même pièce.

Surface construite brute¹

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Surface d'emprise au sol¹

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 de vente¹

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

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101: 2016)

Surface hors oeuvre¹

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.

Surface non aménageable¹

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface scellée¹

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 brut¹

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 net¹

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.

Terrasse²

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 construction⁵

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 déblai⁵

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.

Trottoir⁵

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Véranda

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction majoritairement vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

Voie carrossable⁵

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

Voie desservante²

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

Voie publique²

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

Sources

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

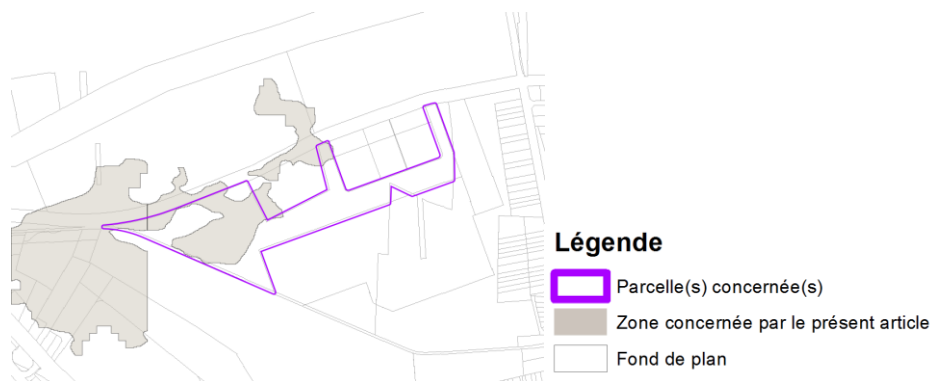
² Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II: Terminologie.

³ Art. 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁴ Art. 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

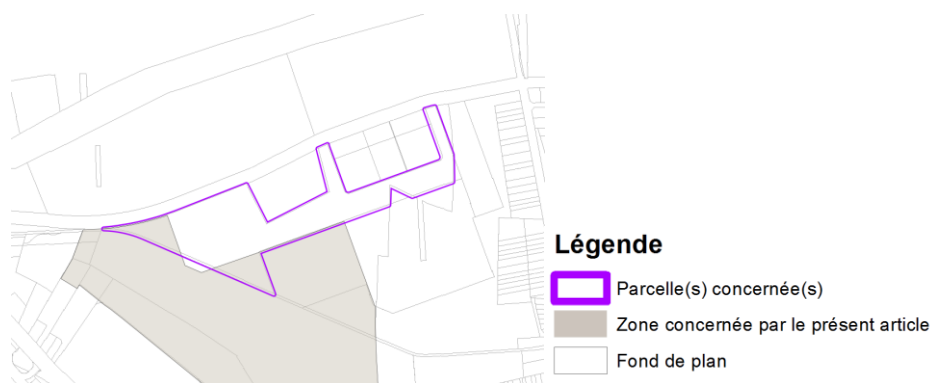
⁵ Ministère de l'Intérieur, Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS), version 2018

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

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



Art. 41 Biotopes et habitats d'espèces protégées Art. 17+20+21

Lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement et/ou de construction qui porte sur les terrains concernés, les dispositions de l'article 17, 20 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif:

Art. 41.1 Biotopes protégés

Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Art. 41.2 Habitats d'espèces protégées

Les habitats, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Art. 41.3 Espèces végétales protégées

Les espèces végétales, en vertu de l'article 20 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Art. 41.4 Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées

Les sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

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.