


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

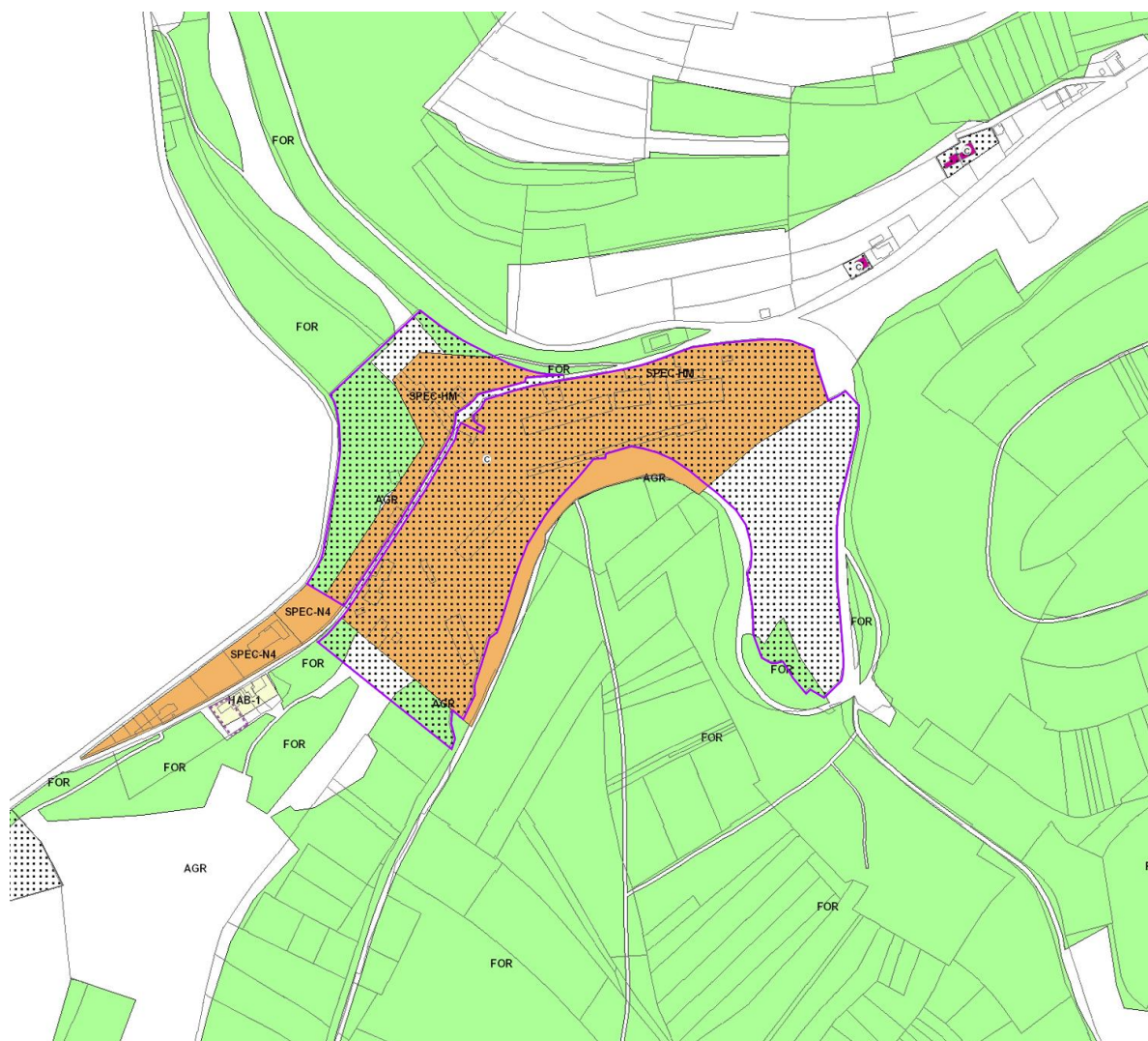


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

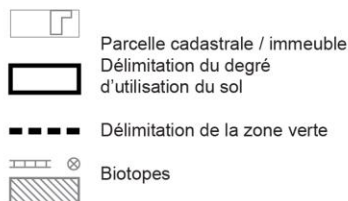
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

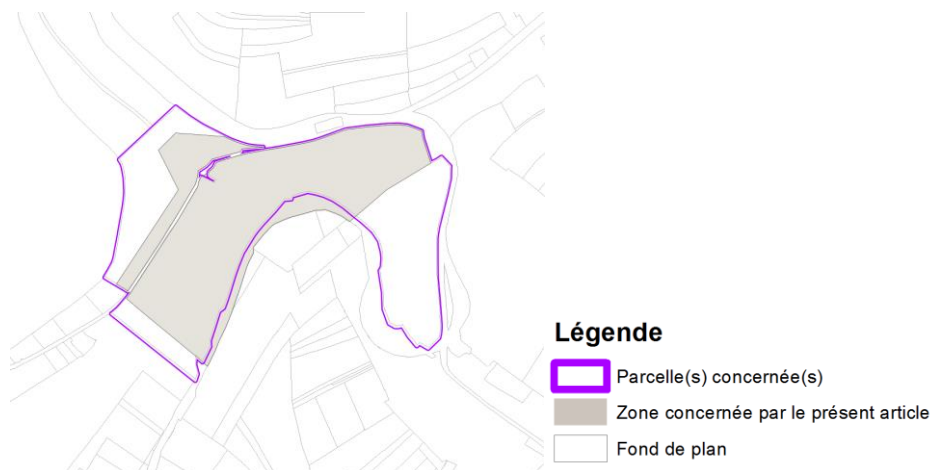
Zones de risques naturels prévisibles

	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 Zones spéciales (SPEC)

Art. 9.4 Zone spéciale « Haut-Martelange » (SPEC « Haut-Martelange »)

La zone spéciale « Haut-Martelange » couvre le site des anciennes ardoisières de Haut-Martelange.

Y sont admis, outre les activités du « Musée de l'Ardoise de Haut-Martelange », les activités d'artisanat d'art, les activités de commerce en relation directe avec les activités du site et dont la surface de vente est limitée à 200m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des structures d'hébergement, des restaurants et des débits à boissons, ainsi que des activités de récréation.

Y est également admis l'habitation, ceci exclusivement dans les maisons existantes destinées à l'habitat.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Catégories

La zone verte comprend:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de verdure.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des Art. 15, Art. 16 et Art. 17 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15 Zones agricoles (AGR)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Dans les zones agricoles seules peuvent être érigées des constructions autorisables en fonction de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, sans lien direct avec l'activité agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique peuvent bénéficier de travaux d'entretien, de rénovation, le cas échéant d'augmentation de la surface habitable en fonction des critères de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y peuvent encore être admis des installations de transport, de communication et de télécommunication, ainsi que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée par le bourgmestre que si les conditions suivantes sont remplies:

- La parcelle devant accueillir la construction doit être desservie par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

l'ensemble de constructions implantées, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction appartiennent au même propriétaire.

- Les constructions d'habitation doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un raccordement, étant entendu que les frais de raccordement sont à la charge du demandeur de l'autorisation. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Constructions d'habitation

Le nombre de niveaux pleins des constructions d'habitation est de 2 (deux), l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit:

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,00m;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11m;

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,00m.

La profondeur des constructions principales hors sol et en sous-sol est limitée à 15m.

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants:

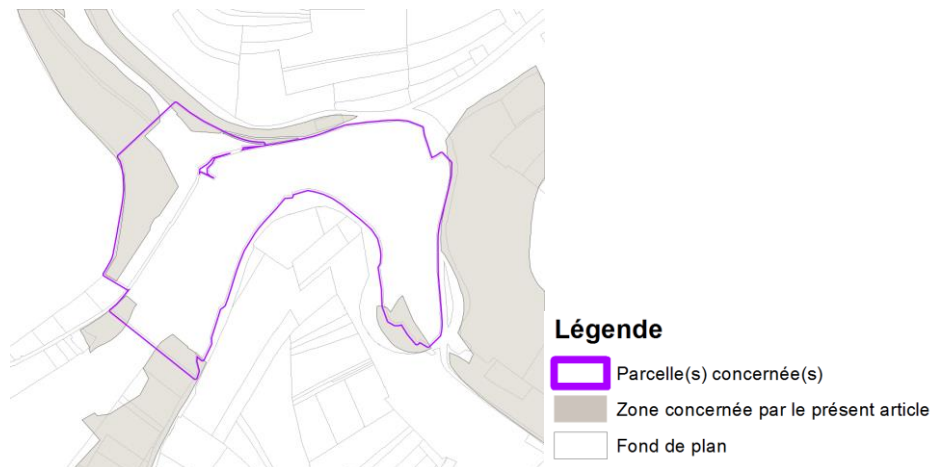
- pour les volumes secondaires;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris/gris anthracite.

Eoliennes

Les éoliennes sont à implanter dans un esprit d'intégration au paysage. Une attention particulière sera à porter à la minimisation de l'impact pour les habitations voisines.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Catégories

La zone verte comprend:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de verdure.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des Art. 15, Art. 16 et Art. 17 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

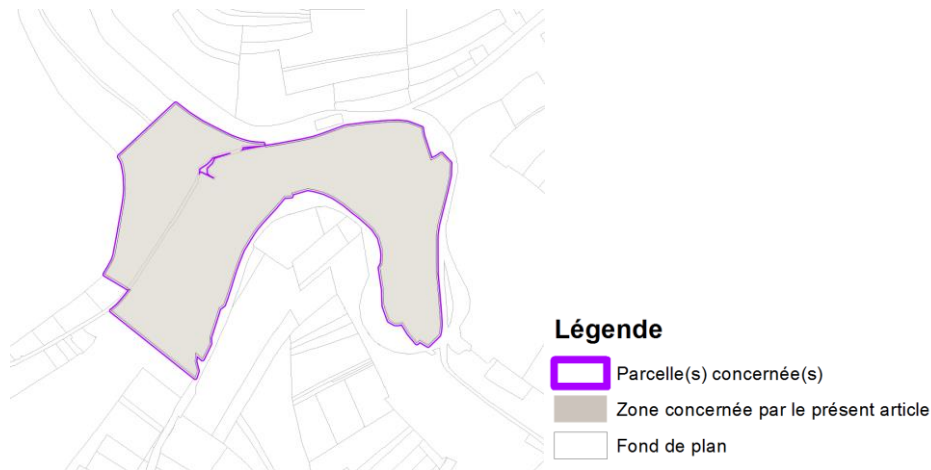
Art. 16 Zones forestières (FOR)

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y peuvent encore être admis des installations de transport, de communication et de télécommunication, ainsi que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 23 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Art. 23.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants:

- authenticité de la substance bâtie et de son aménagement;
- rareté du type de bâtiment;
- exemplarité du type de bâtiment;
- importance architecturale;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Chaque construction à conserver renseignée sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 23.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Pour toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver ou un gabarit d'une construction existante à préserver, les autorités compétentes peuvent demander un levé des limites cadastrales ainsi qu'un levé de l'implantation du bâti existant.

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment:

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti;

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi);
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, peuvent être interdites.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit:

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), six (6) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le nombre des emplacements de stationnement est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation. Une étude y relative pourra être exigée.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants et lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal fixera une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

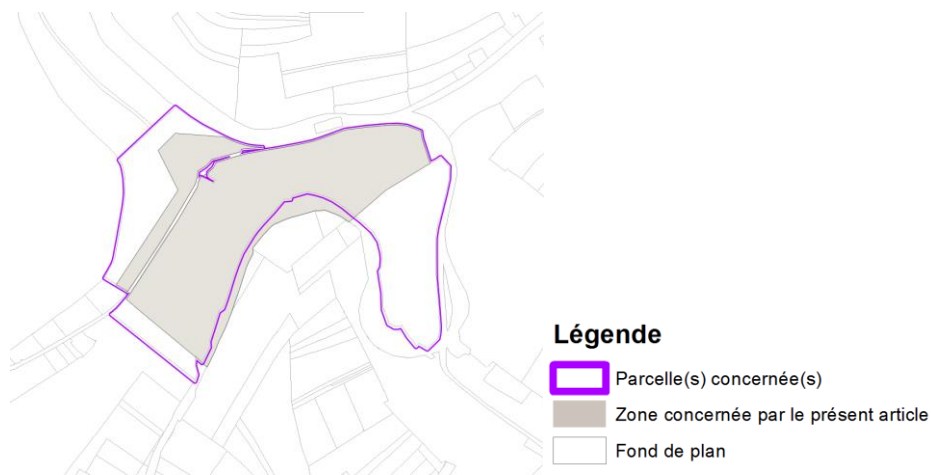
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[079_QE_RombachMartelange_HautMartelange_Wolwelange_Perle_Holtz.pdf](#)

PAP Partie écrite



F. RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – HAUT MARTELANGE » (QE_HM)

Art. 37 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – Haut Martelange » sont fixées en partie graphique.

Art. 38 Type des constructions et installations

Dans le quartier existant « Haut Martelange » toute nouvelle construction principale est interdite, à l'exception d'une structure d'accueil à l'entrée du site.

La réaffectation de constructions existantes est autorisée.

Les logements sont exclusivement autorisés dans les constructions existantes destinées à l'habitat.

Art. 39 Nombre d'unités de logement

Dans les constructions destinées à l'habitat, le nombre d'unités de logements est limité à 1(un) par bâtiment, soit à une maison unifamiliale, soit à une maison unifamiliale avec logement intégré.

Est autorisée la réaffectation de constructions existantes pour la création de structures d'hébergement du type « auberge de jeunesse ».

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 40 Implantation des constructions

La réaffectation, le cas échéant la reconstruction de constructions existantes est autorisée.

De nouvelles annexes aux constructions existantes ainsi qu'une nouvelle structure d'accueil peuvent être admises, leur implantation sera définie en fonction de la situation spécifique du site.

Art. 41 Gabarit des constructions

De nouvelles annexes aux constructions existantes ainsi qu'une nouvelle structure d'accueil peuvent être admises, leur gabarit sera défini en fonction de la situation spécifique du site.

Art. 42 Forme des toitures

En cas de reconstruction, les nouvelles constructions reprendront les formes de toitures des constructions existantes.

Les formes de toitures des nouvelles constructions (annexes, structure d'accueil) seront choisies en harmonie avec les toitures des constructions existantes.

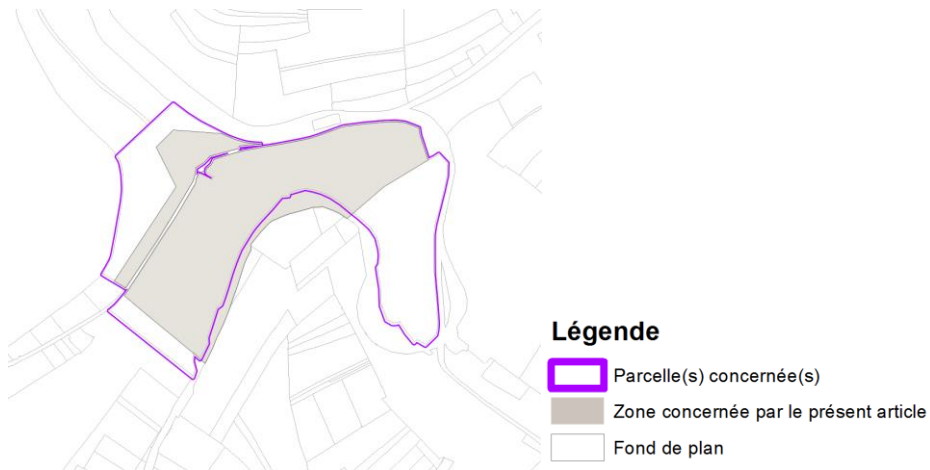
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Rambrouch comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique : plans n° 0618_pap-qe_I - IV).

0618_pap-qe_I: Bigonville, Bungerefermillen, Flatzbur et Kimm

0618_pap-qe_II: Arsdorf, Bilsdorf, Koetschette, Riesenhaff

0618_pap-qe_III: Rombach-Martelange, Haut-Martelange, Wolwelange, Perlé, Holtz

0618_pap-qe_IV: Rambrouch, Hostert, Folschette, Eschette, Carrières Feidt

Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » couvrant le territoire communal.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones:

Titre II: Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER)
- B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)
- C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements » (QE_E)
- D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités » (QE_A)
- E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – N4 Rombach-Martelange » (QE_N4)
- F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – Haut-Martelange » (QE_HM)
- G. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L)

Ainsi que des titres III et IV applicables à tout PAP QE:

Titre III: Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV: Définitions

Art. 2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux envisagés sur les fonds concernés.

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

L'application de la partie réglementaire des PAP QE ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas réglé par les plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et maintenus en vigueur, les prescriptions applicables à tout PAP QE sont d'application.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 49 Réaffectation de bâtiments

Les dispositions du présent article sont applicables pour les PAP QE_ER et les PAP QE_EV. Elles ne concernent que les gabarits protégés et les bâtiments protégés, ainsi que l'ensemble bâti dans lequel ils sont éventuellement situés.

La réaffectation comprend la reconstruction complète ou partielle de bâtiments.

- a. La réaffectation de bâtiments est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.
- b. La réaffectation d'un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus soumise aux restrictions suivantes:
 - Une seule maison plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d'un ensemble bâti;
 - Toute extension du gabarit d'origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction;
 - Le nombre maximum de logements par bâtiment est de 6 (six);
 - la surface construite brute est de minimum 80 m² par logement.

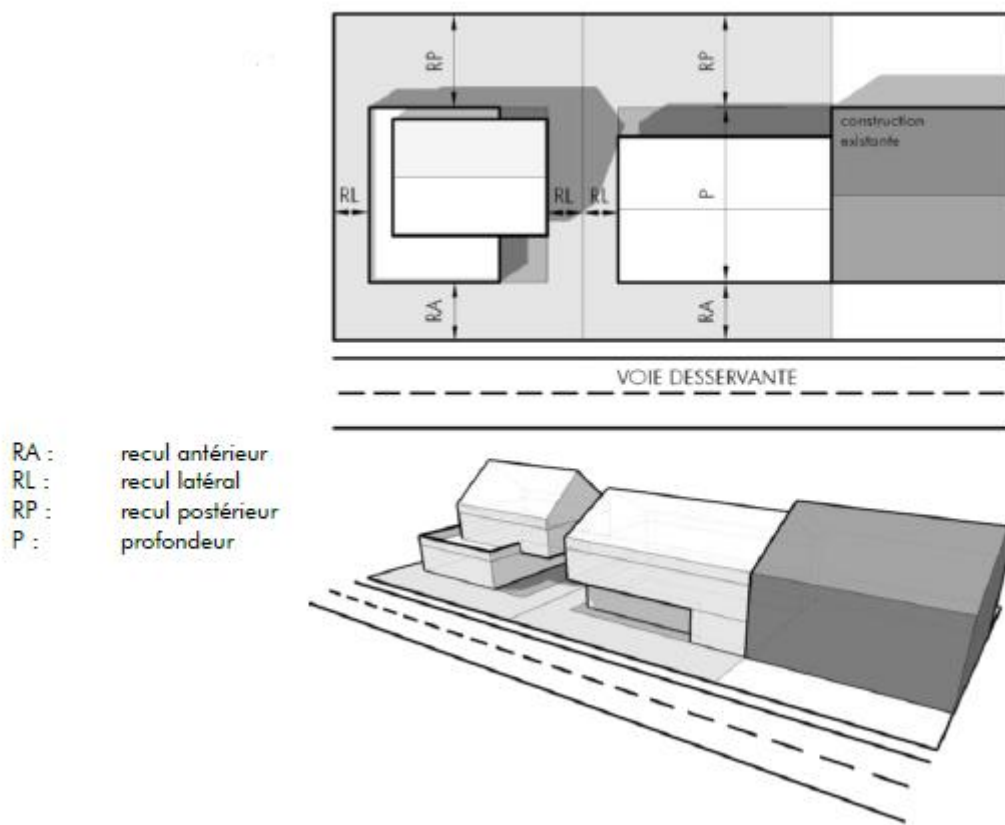
Art. 50 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des profondeurs et des hauteurs admissibles.

En secteur protégé de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits en façade principale.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 51 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Exception faite des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral.

Les éléments en saillie sur la voirie publique sont interdits.

En secteur protégé de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits en façade principale.

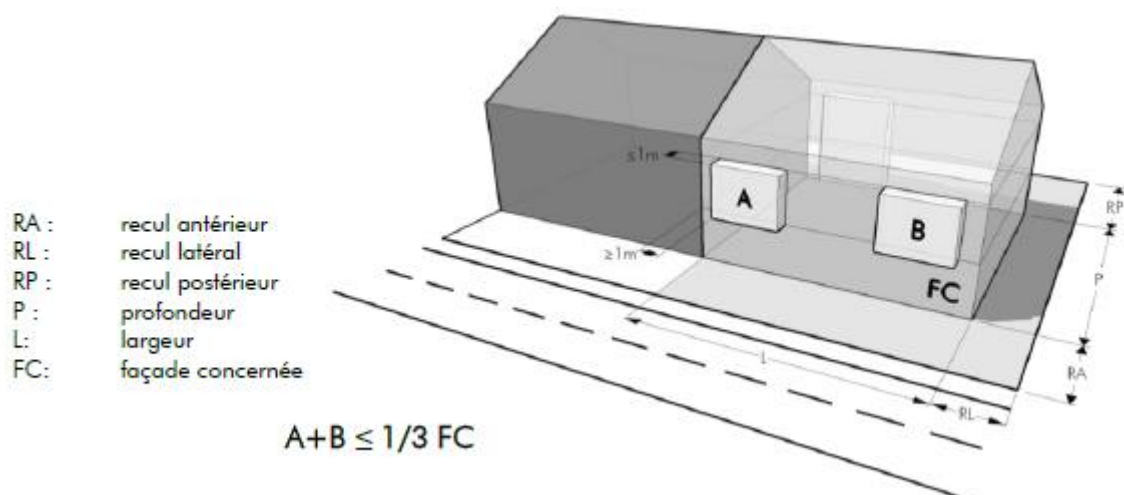
Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions, sous respect des prescriptions suivantes:

a. les avant-corps fermés

- ils ne pourront dépasser de plus de 1m la limite de la surface maximale constructible;
- leur surface ne pourra pas couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade réelle et hors sol concernée;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à la saillie.

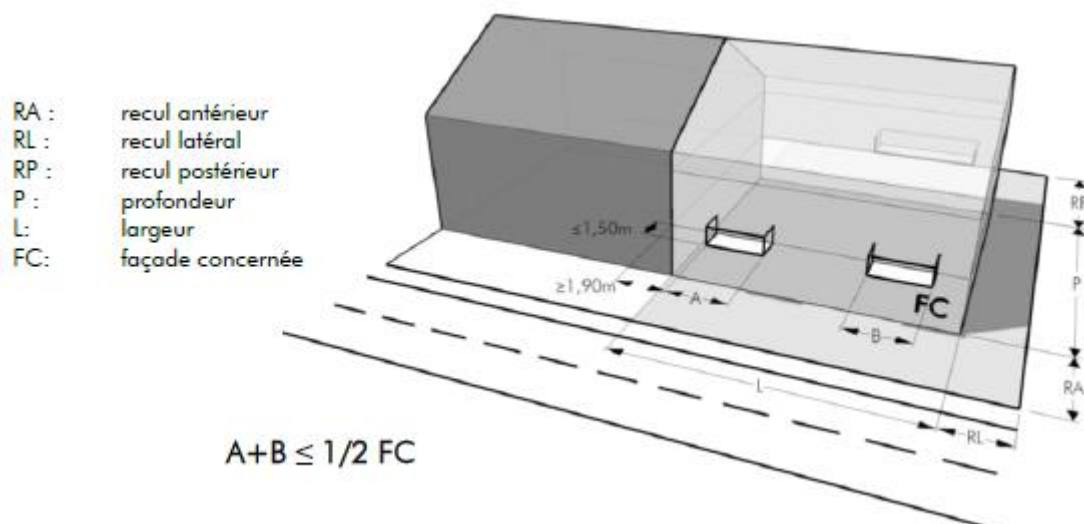
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



b. les balcons

- ils ne pourront dépasser de plus de 1,50m la limite de la surface maximale constructible;
- leur largeur ne pourra pas dépasser la moitié de la largeur de la façade réelle concernée;
- pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale sera égal ou supérieur à 1,90m.



Art. 52 Toitures

a. Ouvertures en toiture

Cet article concerne les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture (type Velux), les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

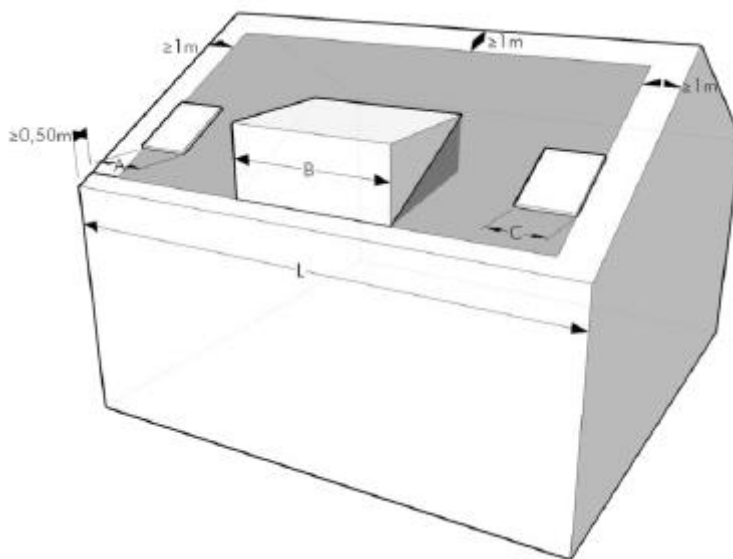
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faitage de la toiture.

En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0m.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.



b. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

Art. 53 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

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

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

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

En zone de secteur protégé de type environnement construit l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti. Ils seront installés de façon non visible du domaine public.

Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations de constructions existantes, l'installation de capteurs solaires est recommandée.

d. Pompes à chaleur et climatisations

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation dans les marges de reculement réglementaires est interdite.

Art. 54 Isolation thermique

Afin de garantir l'isolation thermique des constructions existantes, le bourgmestre peut permettre de déroger aux prescriptions concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs, l'empiètement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.

L'empiètement de l'isolation thermique au-delà des limites de propriété est interdit.

Art. 55 Esthétique des constructions

a. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain, peut être refusé.

b. Pour les opérations de transformations ou rénovations en secteur protégé de type environnement construit, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.

c. L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

d. Façades

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés:

- enduits (minéraux, organiques, siliconés);
- bardages en bois de teinte naturelle;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- bardages et parements d'apparence mate;
- façades végétalisées.

Sont interdit:

- l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts;
- les revêtements de façade brillants;
- les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct;
- les parements de carrelages;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

e. Toitures

- pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement construit, l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur;
- pour la couverture des toitures à pente des constructions d'habitation situé hors secteur protégé de type environnement construit est autorisé: l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné;
- tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit;
- les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin;
- pour des constructions jumelées ou en bande, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments;
- le bourgmestre peut déroger aux prescriptions relatives aux matériaux utilisées dans le cas d'une rénovation d'une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d'ordre technique tenant à la forme et/ou au degré d'inclinaison l'exigent.

Art. 56 Travaux de terrassement/murs de soutènement

- a. Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site
- b. En cas de construction ou de reconstruction, les travaux de terrassement doivent participer à l'intégration des constructions dans le site, ceci dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Les déblais et remblais supérieurs à 1,50m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques.
- e. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement et des travaux de terrassement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.
- f. Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente devront s'intégrer au paysage et au site et être dotés d'une certaine esthétique. L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est de rigueur. Il est par ailleurs interdit de laisser les parois cloutées ou murs de soutènement en béton projeté apparents.
- g. Le bourgmestre pourra exceptionnellement autoriser la réalisation de murs de soutènement en béton vu, voire en éléments de béton préfabriqués en « L », sous condition que ceux-ci soient végétalisés en tout ou en partie.

Art. 57 Clôtures et murs

- a. Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.
- b. Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

- c. Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants:
 - les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé;
 - les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé;
 - les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m;
 - les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes:
 - ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale;
 - leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé;
 - dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total;
 - leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté;
 - ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

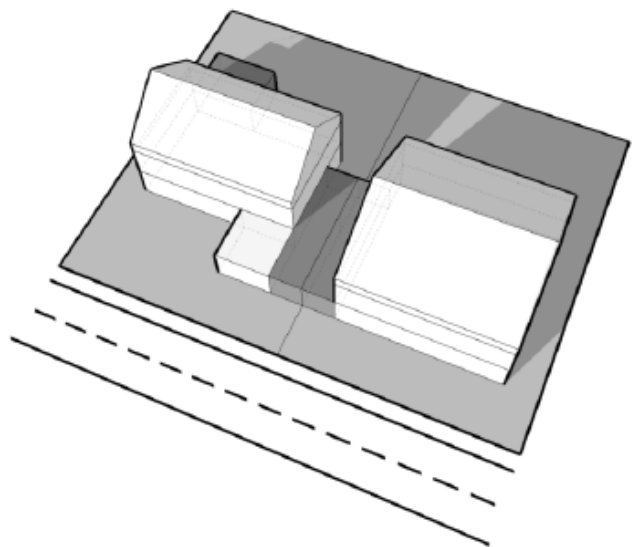
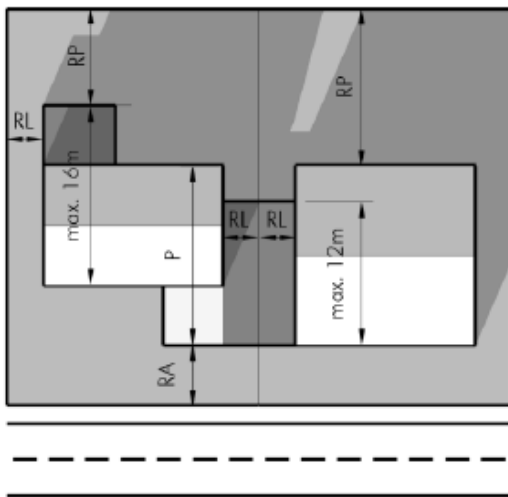
Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôtures pour des raisons architecturales ou de destination de terrain.

Art. 58 Stationnement et accès

- Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale), soit sous forme de car ports (dépendances) soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
- Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
- Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

Art. 59 Dépendances

- Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes: garages, car-ports, pergolas, abris de jardin, serres, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.
- Les dépendances ne peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes ou à une activité professionnelle.
- La construction de dépendances accolées d'une profondeur maximale de 12m est admise dans le recul latéral.

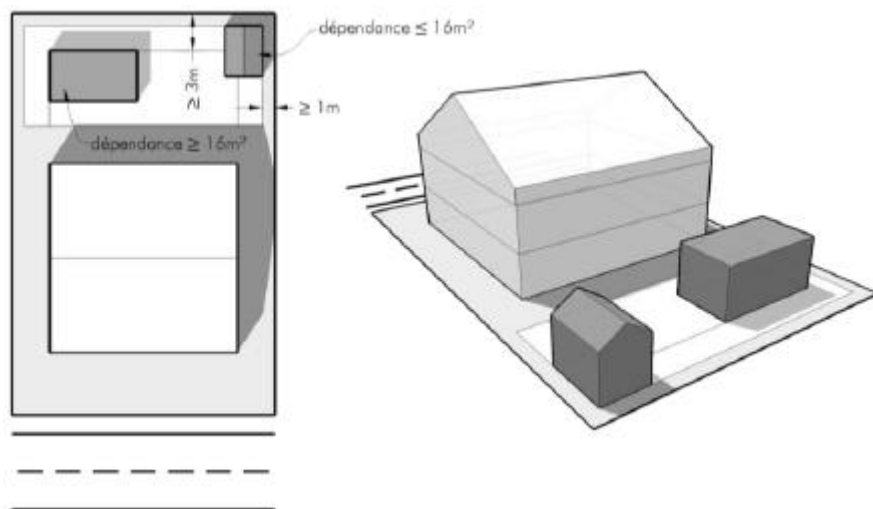


- Pour les dépendances accolées à la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16m.
- Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites latérales et postérieures.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- f. Les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol supérieure à 16 m² sont autorisées à l'arrière des constructions dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites postérieures et latérales.



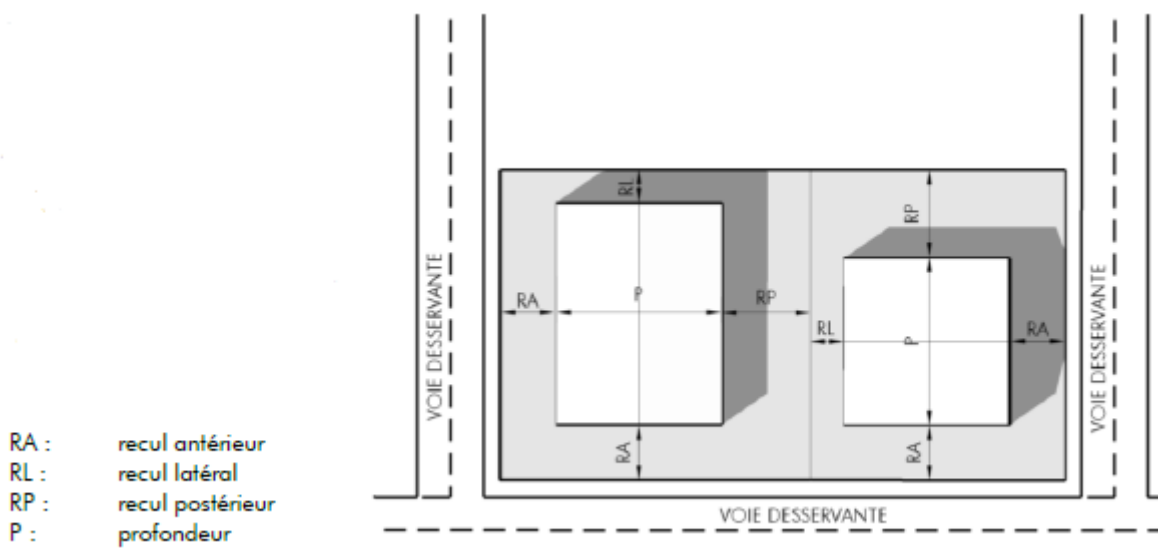
- g. La partie de la construction des dépendances située en-dessous du niveau du sol doit respecter les reculs prescrits pour la partie hors sol (techniques des piscines p.ex.).
- h. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. L'aménagement de terrasses sur les toitures des dépendances est interdit dans les marges de reculement.
- i. La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé:
- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3,5m;
 - la hauteur maximale au faîte est fixée à 5m;
 - la hauteur maximale hors tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50m.

Art. 60 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de deux ou plusieurs rues, les limites avec le domaine public (rues concernées) sont considérées comme des limites antérieures de propriété. Au moins l'un des autres reculs sur les limites de propriété sera à considérer comme recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

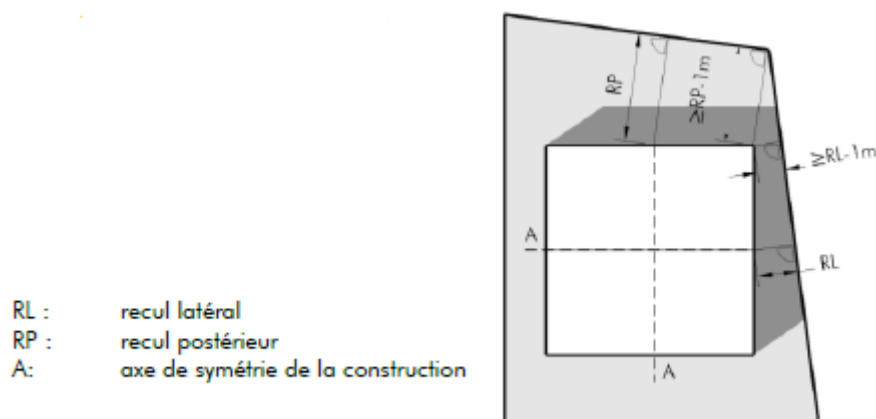


Art. 61 Parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière

Dans le cas de parcelles desservies par des voies de circulation à l'avant comme à l'arrière, l'alignement antérieur sera déterminé en fonction des constructions principales implantées sur les parcelles voisines ou situées dans l'environnement proche.

Art. 62 Limite oblique ou irrégulière

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



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 63 Constructions situées sur une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire

L'implantation de nouvelles constructions principales séparées empiétant sur une ou plusieurs parcelles est interdite; un remembrement préalable est de rigueur.

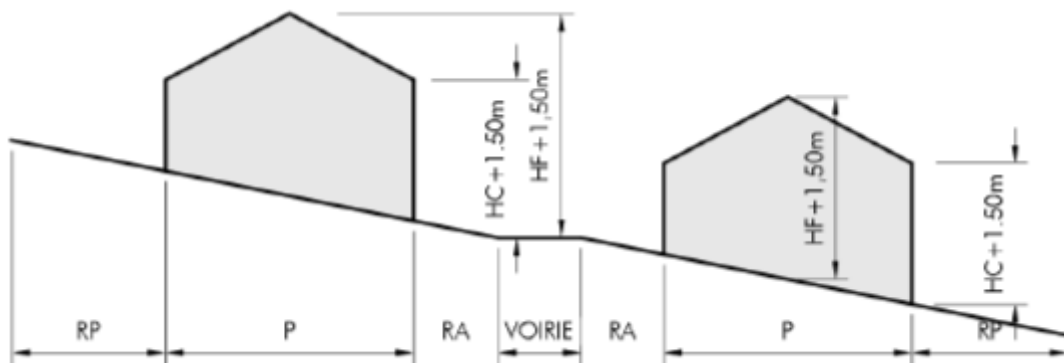
Cet article s'applique exclusivement aux PAP « QE-espace résidentiel et espace villageois ».

Art. 64 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, dont la pente moyenne de la bande de construction, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 15%.

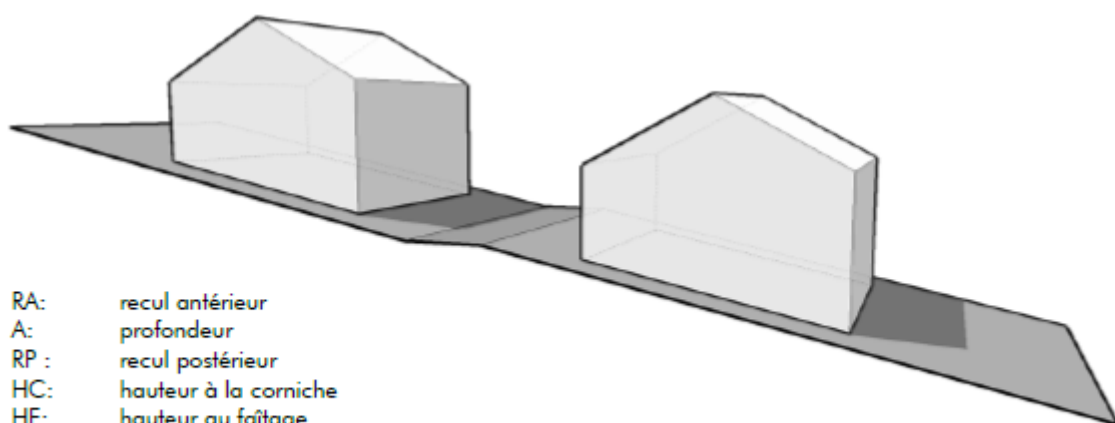
Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, sont d'application les dispositions qui suivent:

- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche, à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées de 1,50m au maximum.
- Lorsque les terrains sont situés en contrehaut de la voie desservante, et que le terrain naturel est conservé (construction sur une butte), les hauteurs maximales à la corniche seront mesurées sur la façade avant par rapport au terrain naturel.
- Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche, à l'acrotère et au faîte de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée de 1,50m au maximum.

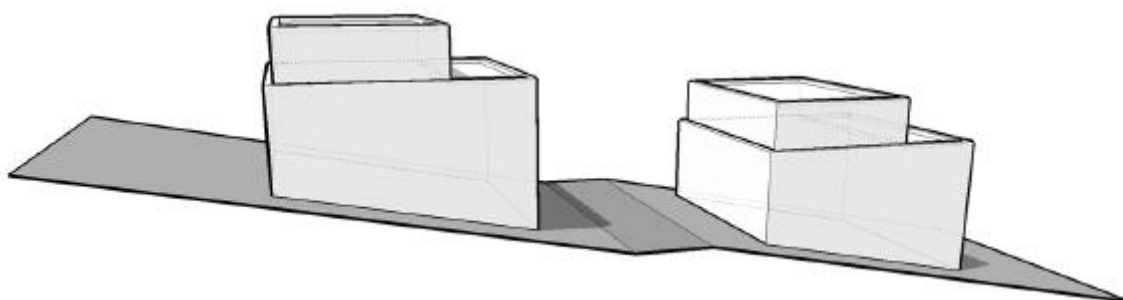
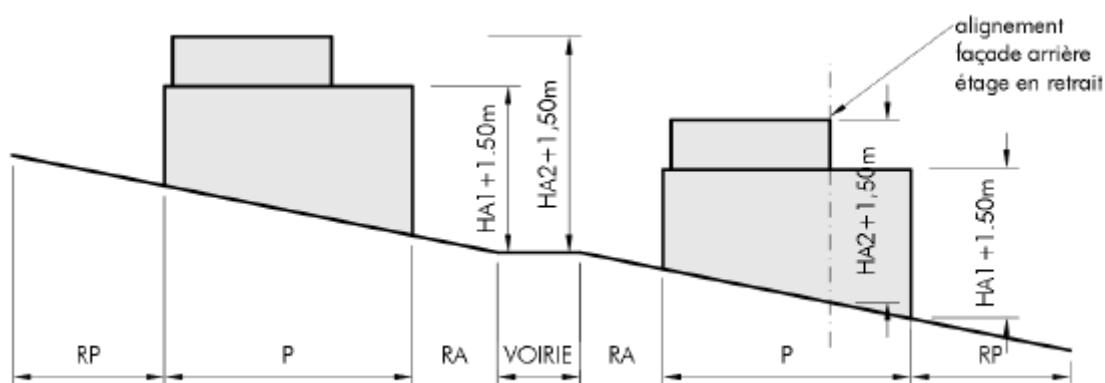


7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- RA: recul antérieur
 A: profondeur
 RP : recul postérieur
 HC: hauteur à la corniche
 HF: hauteur au faîtage
 HA1: hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein
 HA2: hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait



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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 65 Cessions

Avant l'octroi d'une autorisation de bâtir quelconque, la Commune peut demander la cession gratuite d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

Art. 66 Dispositions dérogatoires

- a. Les dispositions dérogatoires ne sont pas applicables aux « PAP Nouveau Quartiers » dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- b. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à l'implantation des constructions:
 - pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits;
 - pour tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur les limites.
- c. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au gabarit des constructions:
 - pour des raisons techniques (dont le raccordement à la canalisation) et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain) dûment justifiées et sous condition que le volume maximal constructible suivant les dispositions de la zone ne soit pas augmenté;
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme au gabarit prescrit;
 - pour tous travaux de transformation, de rénovation et de réaffectation portant sur un bâtiment protégé non conforme aux reculs prescrits.
- d. Le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives au scellement du sol:
 - pour tous travaux de transformations ou de rénovations portant sur un bâtiment existant non conforme au coefficient de scellement du sol.
- e. Les travaux portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement sont autorisés pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments.
- f. Dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction existante autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.
- g. La construction de dépendances conformément à l'art. 59 du présent règlement est autorisée même si les bâtiments ou parties de bâtiments existants situés sur la même parcelle / les mêmes parcelles et appartenant au même propriétaire ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.
- h. A titre exceptionnel, le bourgmestre peut accepter des dérogations ponctuelles aux dispositions du présent règlement, dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropre à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir ou dans le but de garantir l'assainissement énergétique de constructions existantes.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- i. Toute demande de dérogation est à accompagner d'un justificatif. Une présentation 3D et une étude des ombres du projet de construction présentant son impact sur son environnement pourront être exigées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS

Les définitions reprises au niveau du présent document comprennent non seulement la terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Rambrouch mais également les définitions des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Par la suite sont repris:

- * Terminologie propre au PAP quartier existant de la Commune de Rambrouch
- ** Terminologie du degré d'utilisation du sol du « règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune »
- *** Terminologie du « règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'quartier existant' et du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune »

1. acrotère ***

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

2. alignement de voirie ***

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

3. auvent ***

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

4. avant-corps *

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

5. balcon ***

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

6. car-port ***

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

7. clôture *

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

On distingue trois types de clôtures:

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les clôtures végétales (par ex. haies).

8. 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.

9. comble ***

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

10. construction ***

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

11. construction principale *

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

12. construction à usage exclusivement agricole *

On entend par construction à usage exclusivement agricole toute construction telle qu'une étable, une écurie, un hangar, un silo, etc.

13. décrochement de façade *

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

14. ensemble bâti *

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

15. faite/faîtage ***

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.

16. gabarit *

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

Gabarit existant: forme et dimensions d'un bâtiment existant.

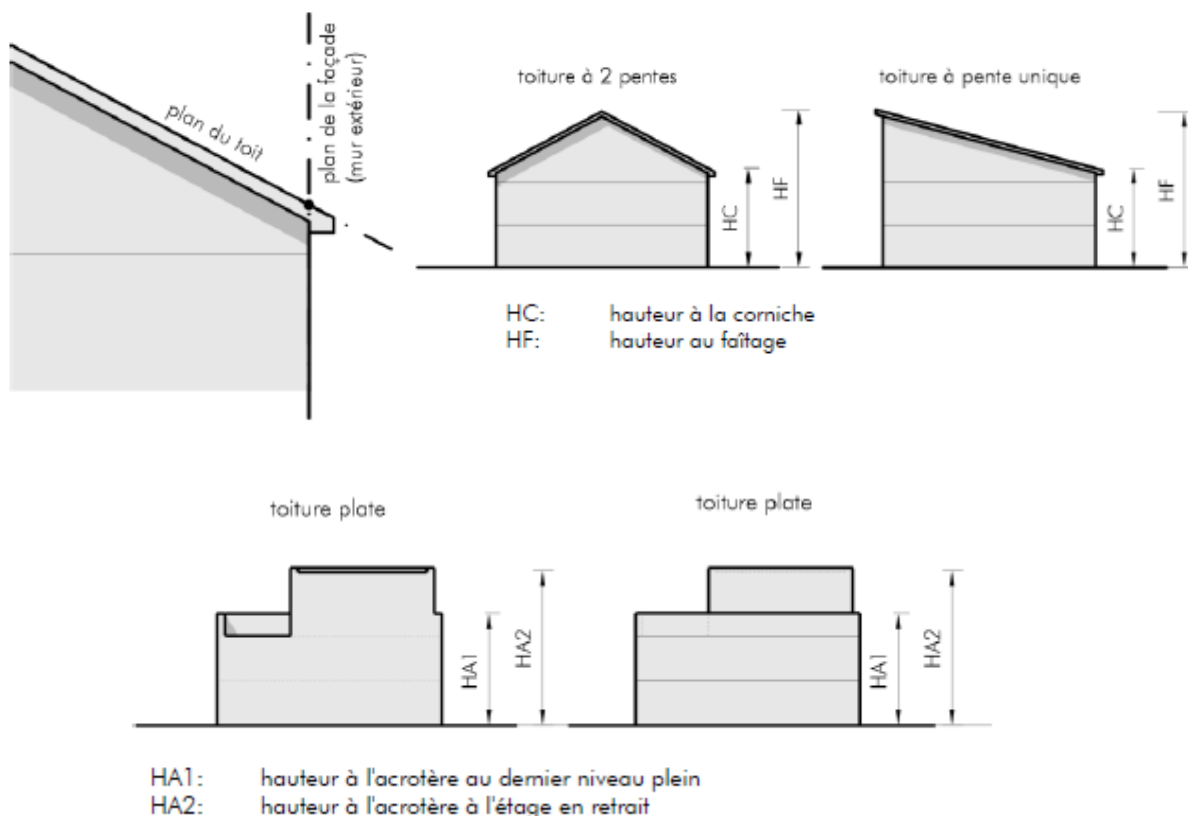
17. hauteur à la corniche ***

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

construction principale donnant sur la voie de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. 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.



18. hauteur à l'acrotère ***

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

19. habitation *

On entend par habitation le lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

20. installation *

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

21. logement ***

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

22. logement intégré ***

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

23. loggia ***

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

24. maison bi-familiale ***

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

25. maison en bande ***

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

26. maison jumelée ***

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

27. maison plurifamiliale ***

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

28. 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.

29. niveau naturel du terrain *

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

Le cas échéant, niveau déterminé par la ligne droite tracée perpendiculairement dans l'axe de la zone constructible reliant la limite du domaine public avec la limite arrière de la bande de construction ou du terrain.

30. niveau plein *

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

31. niveau en sous-sol ***

On entend par niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

32. nombre de niveaux ***

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

33. pergola *

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

34. perméabilité *

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

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

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

35. profondeur de construction ***

On entend par profondeur de construction, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

36. recul *

Le recul constitue la distance entre la construction et la limite de la parcelle.

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

37. réaffectation/changement d'affectation ou de destination *

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

38. reconstruction *

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

39. rénovation *

On entend par rénovation la remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

40. rive de toit *

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

41. saillie sur façade *

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

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

42. salubrité *

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

43. 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.

44. 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 hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

45. surface scellée *

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

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

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

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

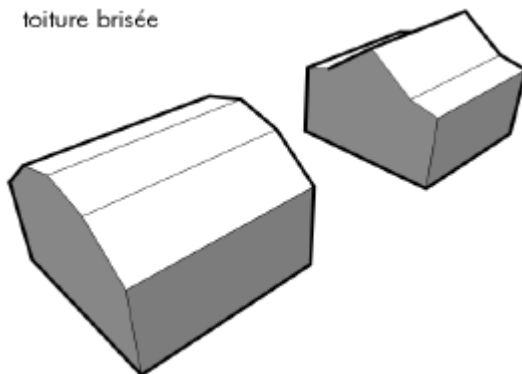
46. toiture brisée/bris de toiture ou ligne de brisure *

On entend par toiture brisée une toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

toiture brisée



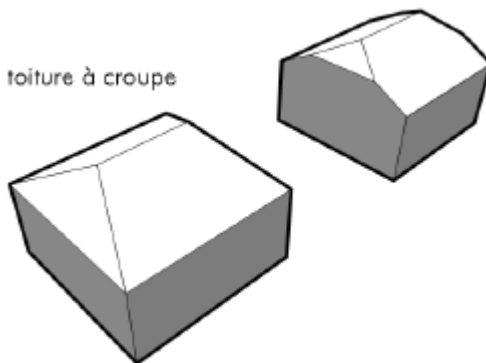
47. toiture à croupe/toiture à demi-croupe *

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

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

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

toiture à croupe

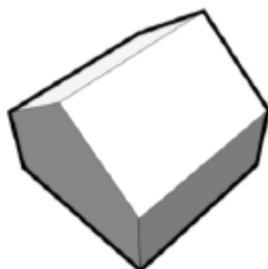


48. toiture à deux versants *

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

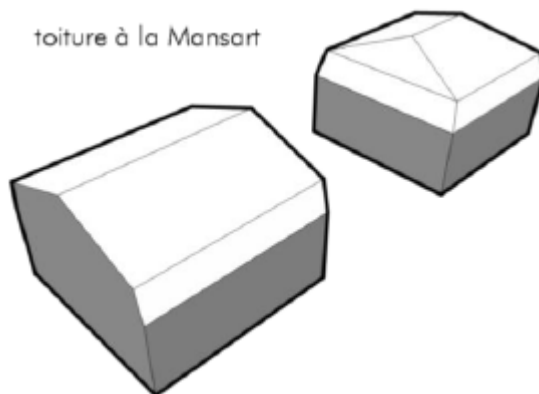
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



49. toiture à la Mansart *

On entend par toiture à la Mansart une toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.



50. toiture plate *

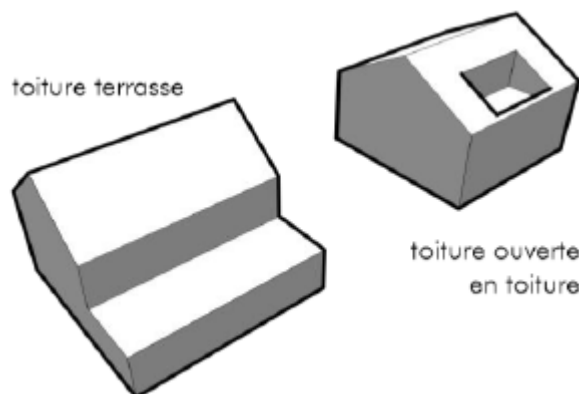
On entend par toiture plate une toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.

51. toiture terrasse *

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

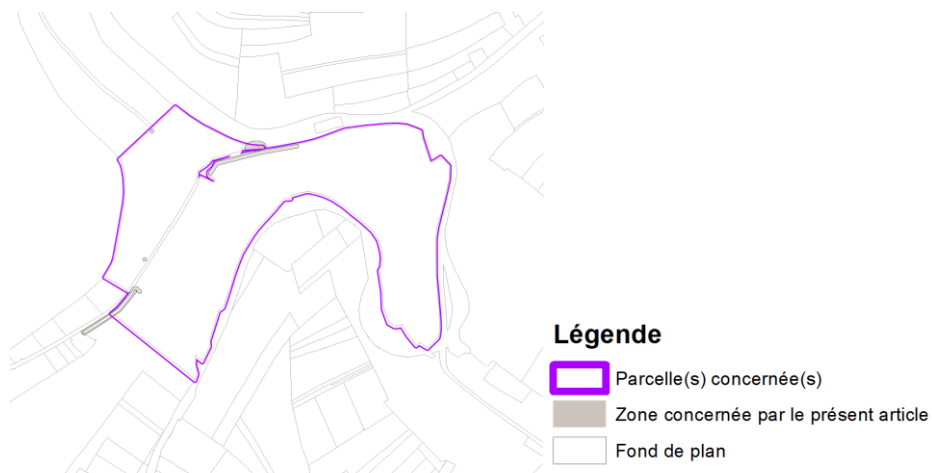
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



52. transformation de bâtiment *

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

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



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

ZONES OU ESPACES À TITRE INDICATIF

Sont représentées sur la partie graphie à titre indicatif et non exhaustif les biotopes.

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.