


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

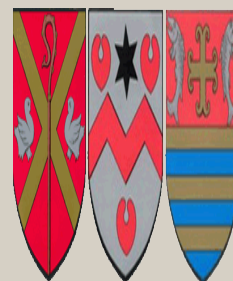
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DU PARC
HOSINGEN

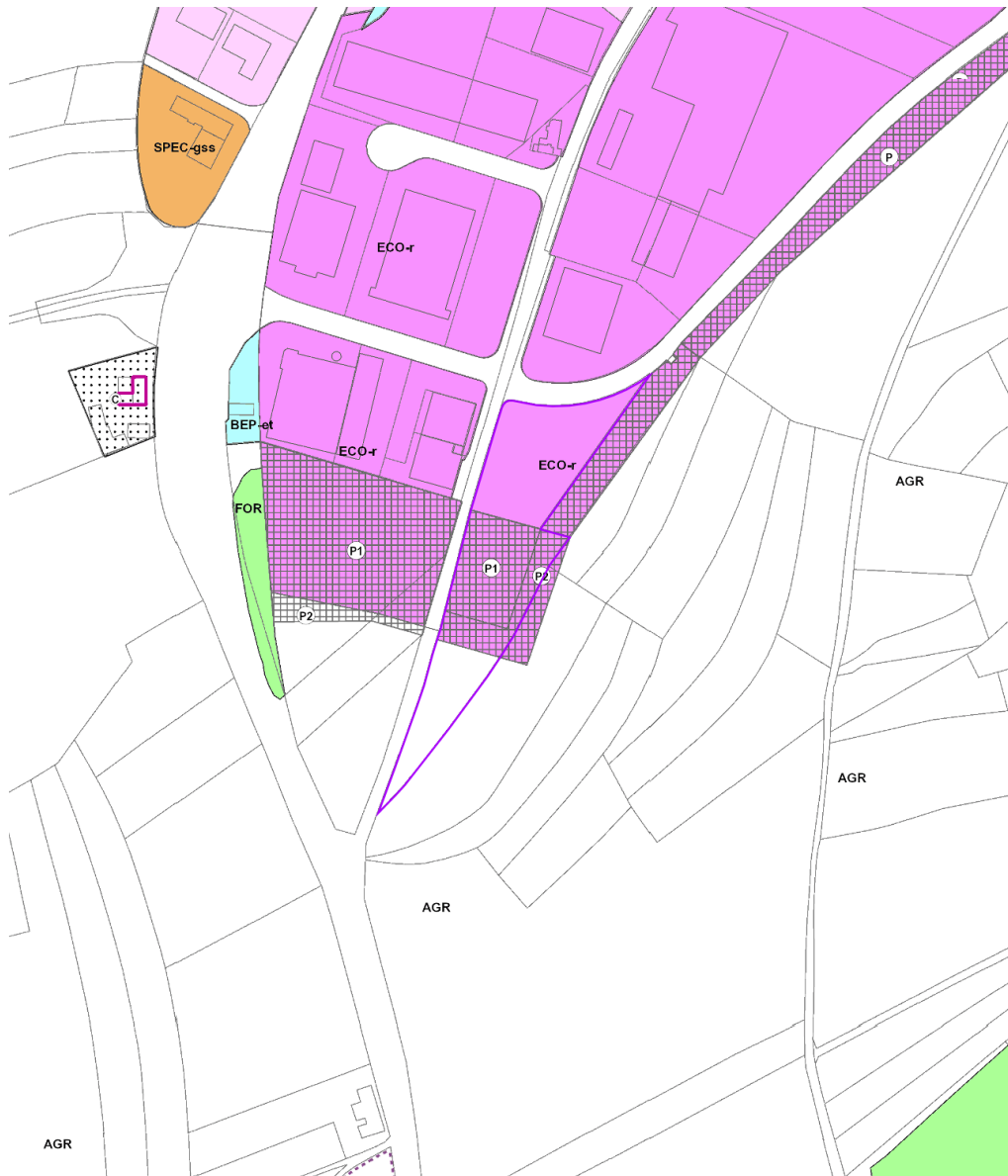


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

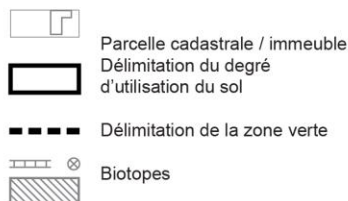
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

Zone verte :

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

Zones superposées :

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

Secteur protégé d'intérêt communal

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

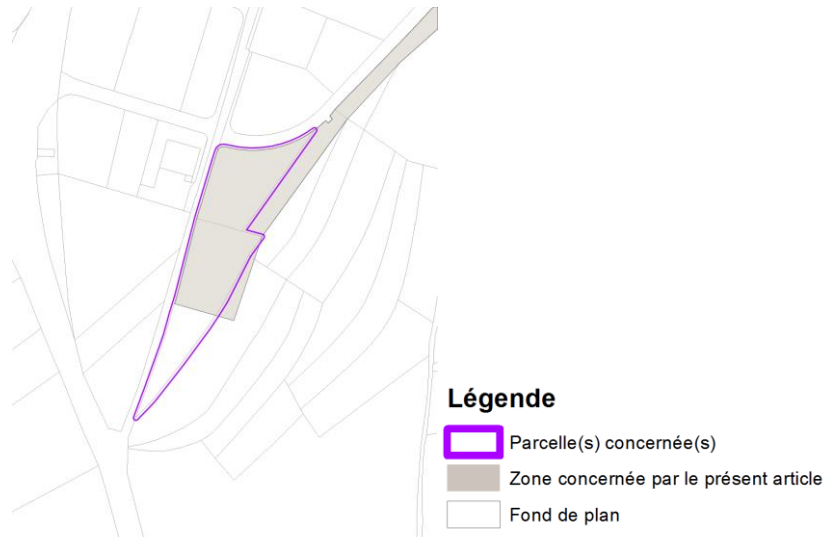
Zones de risques naturels prévisibles

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 8 Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000m² 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, limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

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

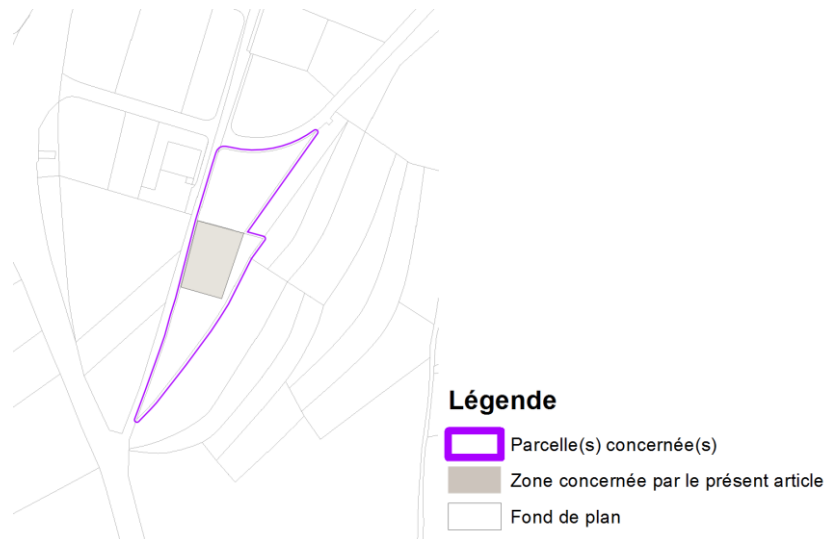
Y est admis un seul logement de service par entreprise à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2000m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 23 Zones de servitude « urbanisation »

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

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

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Art. 23.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en oeuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

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

- P 1: Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »
- P 2: Hosingen « op der Héi »
- P 3: Dorscheid « an der Haech »
- P 4-1, P 4-2: Neidhausen « an der Trieht »
- P 5: Hosingen « Kraeizgaass »
- P6: Holzthum „Auf dem Rank“

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Servitude « urbanisation – paysage P1 » (Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »)

Les constructions projetées seront caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre.

La composition des façades ainsi que le rythme entre les pleins et les vides sera équilibré.

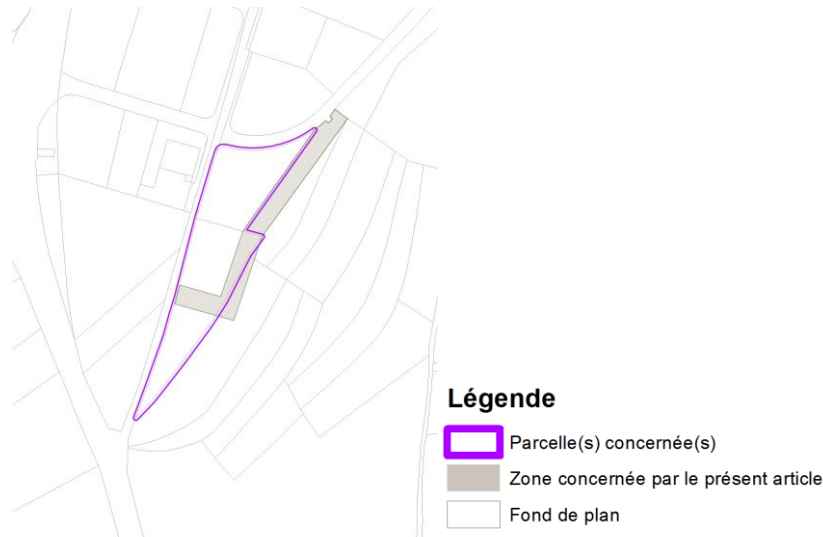
Les constructions projetées s'intégreront dans la topographie voire dans les lignes de force du paysage.

Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les zones de transition entre espace urbanisé et paysage doivent remplir un rôle de rideau vert et être consacrées à des haies composées de buissons, d'arbustes, d'arbres à haute tige ou de groupes d'arbres indigènes.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 23 Zones de servitude « urbanisation »

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

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

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Art. 23.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en oeuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

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

- P 1: Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »
- P 2: Hosingen « op der Héi »
- P 3: Dorscheid « an der Haech »
- P 4-1, P 4-2: Neidhausen « an der Trieht »
- P 5: Hosingen « Kraeizgaass »
- P6: Holzthum „Auf dem Rank“

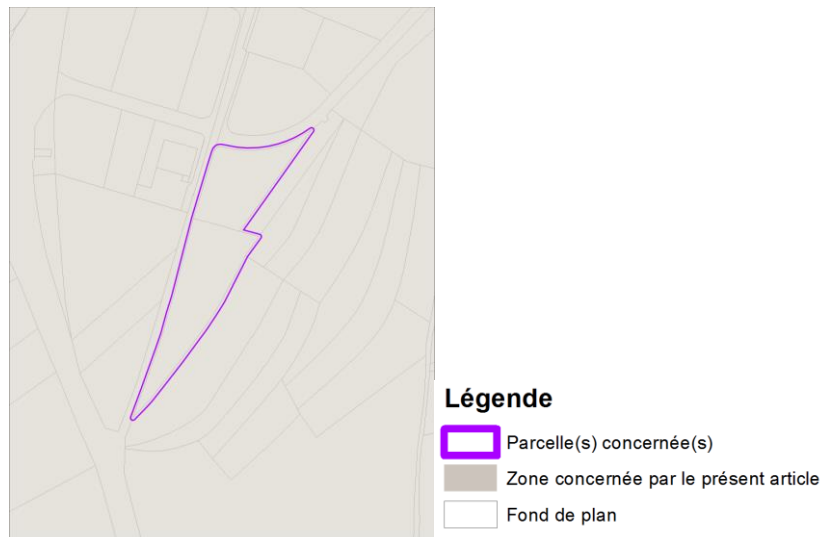
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Servitude « urbanisation – paysage P2 » (Hosingen « Op der Héi »)

Dans les zones de servitude « urbanisation – paysage P2 », des plantations d'arbres sont à réaliser. Au niveau des zones de plantation, les espèces dominantes se trouveront au centre, les arbres de deuxième ordre et les arbustes sur les bords. La transition vers les espaces environnants notamment vers les terrains agricoles se fera moyennant d'ourlets herbacés d'une largeur de 5m minimum.

Afin de maintenir la diversité génétique des plantations, un recours aux essences d'origine locale (semences recueillies dans la région et élevées en pépinière) est de rigueur.

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 vingt (20) m² de surface exploitable;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, quatre (4) emplacements par cabinet réservés aux clients;
- pour les crèches (jusqu'à 30 chaises), cinq (5) emplacements, à partir de 30 chaises un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) 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.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxé déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

DÉFINITIONS

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

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

Coefficient d'utilisation du sol – CUS

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

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

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol – COS

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

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

Coefficient de scellement du sol – CSS

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

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

Densité de logement – DL

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

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol, et sous combles, ne sont pas prises en compte.

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

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

Surface hors oeuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

Surface scellée

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

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 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 %.

Surface de vente

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

AUTRES DÉFINITIONS

Les autres définitions comprennent non seulement la terminologie propre à la partie écrite du PAG mais également des définitions 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.

Par la suite sont repris:

- * terminologie propre à la partie écrite du PAG de la Commune de Parc Hosingen;
- *** 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 »

Construction***

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

Construction légère*

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

Dépendance***

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

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.

Logement***

Toute unité séparée servant au logement de personnes et comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

Logement intégré***

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

Maison jumelée***

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

Maison bi-familiale***

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

Maison plurifamiliale***

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

Maison unifamiliale***

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

Reconstruction*

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

Réaffectation/changement d'affectation ou de destination*

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

Rénovation*

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.

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.

Surface exploitable*

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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

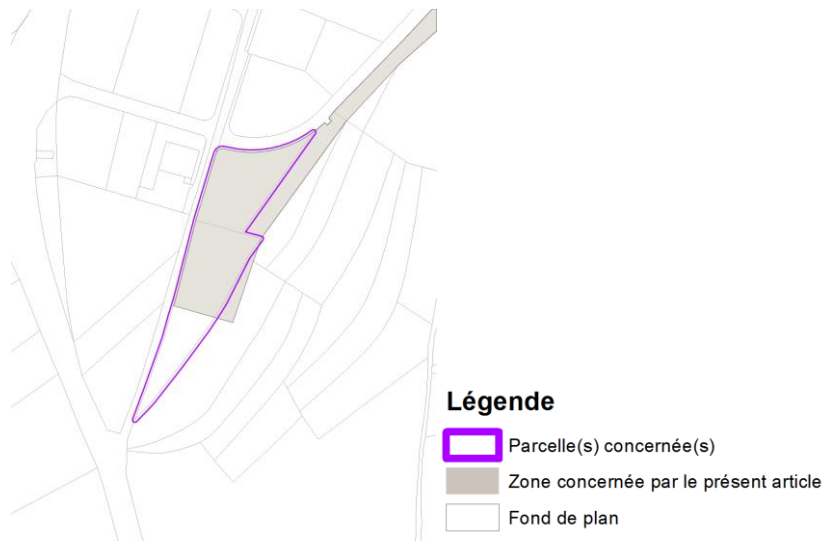
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

PAP Partie graphique

[074_QE_Hosingen.pdf](#)

PAP Partie écrite



D. RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QE – ACTIVITÉS » (QE_A)

Art. 24 Champ d'application

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

Art. 25 Type des constructions

- Les quartiers existants « activités » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.
- En zone d'activités économiques communale type 1 (Eco-c1) sont autorisées les constructions et aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique.
- Les stations-service sont exclusivement autorisées en zone spéciale garage et station-service (Spec-gss).
- Les constructions d'habitation ne sont pas autorisées en QE_A. Les constructions d'habitation existantes peuvent être maintenues et rénovées. Une extension maximale de 25% de la surface habitable peut être autorisée, ceci sans augmentation aucune du nombre d'unités de logement.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Les rénovations et extensions des constructions d'habitation sont soumises aux prescriptions du PAP QE_ER et aux règles applicables à tout PAP QE.

Art. 26 Nombre d'unités de logement

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

Au maximum un logement de service est autorisé par entreprise.

Les logements de service sont interdits en zone spéciale garage et station-service (Spec-gss). Les logements existants garderont leur droit acquis, seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de rénovation de logements de service existants.

Art. 27 Implantation des constructions

a. Implantation et recul des constructions et installations

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites de propriété, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès carrossable imprenable permettant le passage des véhicules d'intervention urgente soit assuré.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 6m.

La distance entre constructions est mesurée à partir du milieu d'une des façades, perpendiculairement à l'autre. Au point le plus rapproché, la distance entre les constructions ne peut pas être diminuée de plus de 1m.

Art. 28 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à 3 (trois);
- le nombre de niveaux sous-sol est limité à 1 (un).

b. Hauteur

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 12m.

c. Profondeur

La profondeur maximale des constructions hors sol et sous-sol est fixée à 40m.

d. Dérogations

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions:

- dans le cas d'une transformation y compris extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- pour les équipements techniques propres à l'activité exercée.

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 si le site de construction se trouve à proximité de pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 29 Forme des toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises:

- toitures à deux versants de pentes comprises entre 15° au minimum et 20° au maximum;
- toitures à un versant de pente inférieure ou égale à 15°;
- toitures shed de pente inférieure ou égale à 45°;
- toitures plates, les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

Art. 30 Scellement du sol

- a. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,90.
- b. 10 % de l'ensemble de la parcelle devra être réservée à la plantation d'arbres et d'arbustes et entretenue comme telle. Les arbres et arbustes seront choisis principalement parmi les essences locales.

Les surfaces de plantation se trouveront de préférence dans les marges de reculement.

Les surfaces non scellées pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

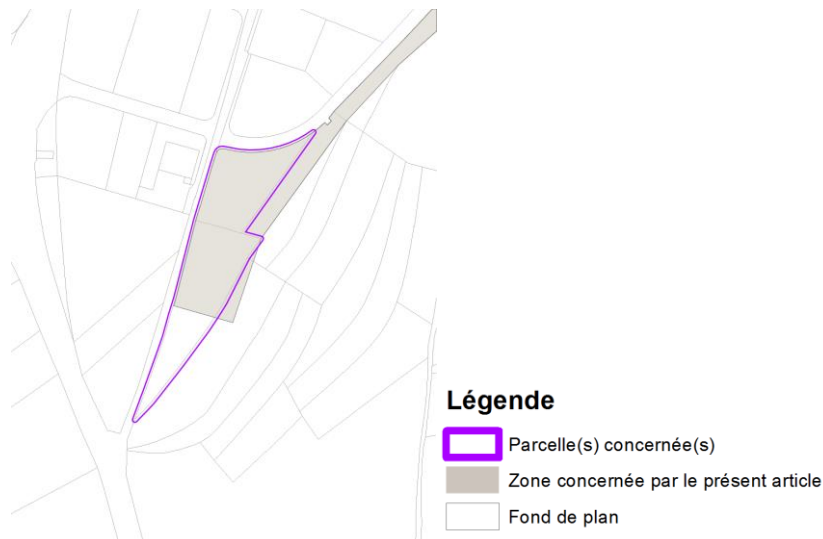
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartier existant » 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 – sports et loisirs » (QE_L)

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

Titre III: Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV: Définitions

Titre V: Palettes des couleurs

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. 36 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.

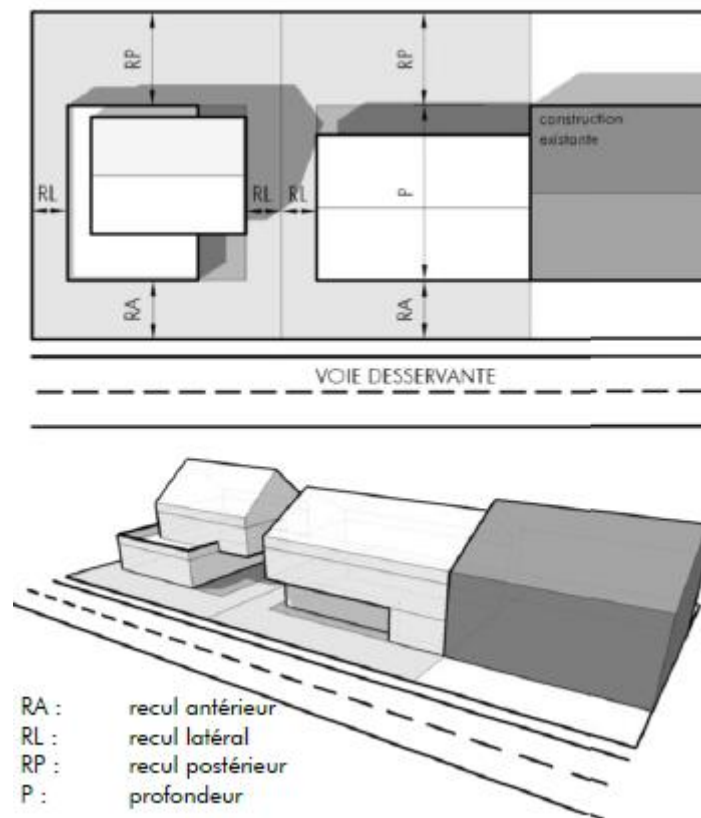
Art. 37 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

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 alignements de référence et des profondeurs 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. 38 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:

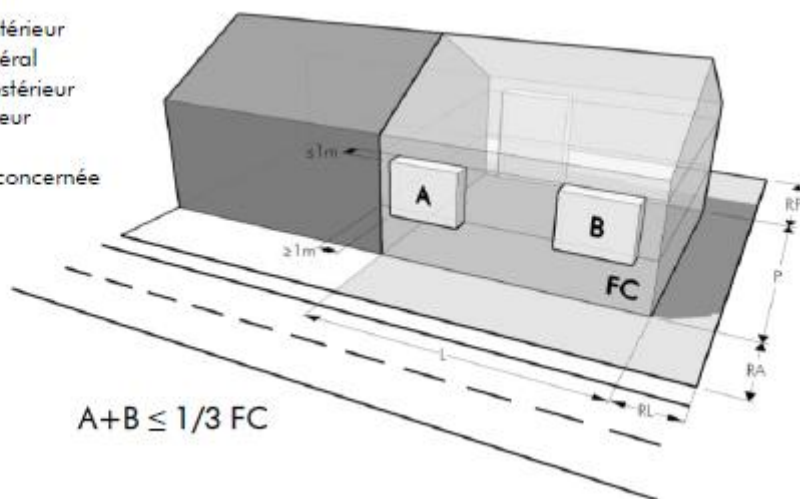
a. Avant-corps fermés

- 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

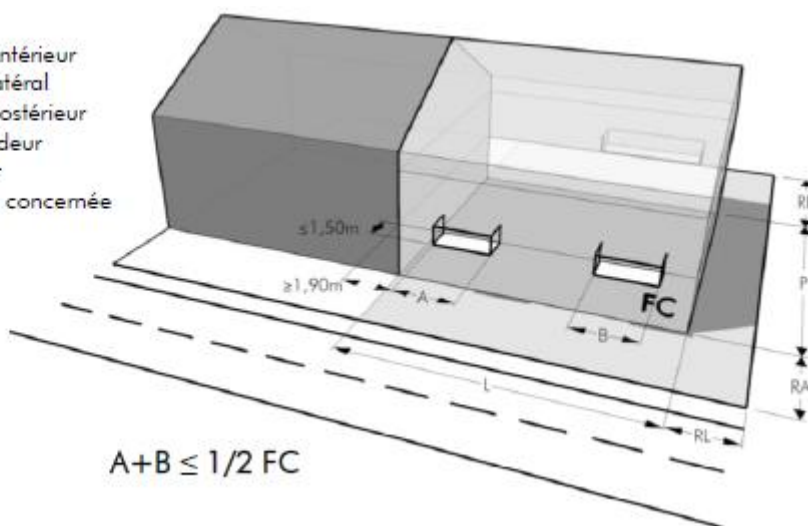
RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur
L : largeur
FC : façade concernée



b. 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 sauf accord écrit entre voisins.

RA : recul antérieur
RL : recul latéral
RP : recul postérieur
P : profondeur
L : largeur
FC : façade concernée



Art. 39 Toitures

a. Ouvertures en toiture

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

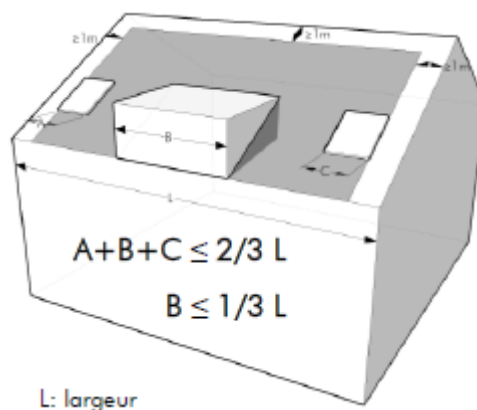
Cet article concerne les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture, les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

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 avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

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

La ligne de la corniche ne peut être interrompue sur plus d'un tiers de la longueur de la façade.



b. Saillie des toitures

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, 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. 40 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.

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

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

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, ceci, en principe, exclusivement pour les besoins propres de la construction voire de l'ensemble bâti.

Les panneaux photovoltaïques 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, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

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.

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. 41 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'empiétement autorisé correspondant à la couche isolante et au parachèvement.

L'empiétement de l'isolation thermique sur la voirie publique autorisé sous respect des conditions suivantes:

- l'épaisseur totale de la couche isolante et du parachèvement ne peut être supérieure à 30cm;
- une largeur minimale de 0,80m de trottoir doit être garantie en tout point.

Art. 42 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 de bâtiments protégés, les matériaux, couleurs et textures doivent s'intégrer au patrimoine bâti existant.

c. Les couleurs admises pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire, sont énumérées dans le TITRE V Palettes des couleurs de façade.

En secteur protégé de type environnement construit seules les teintes suivies d'un astérisque (*) sont autorisées.

Toute couleur ne figurant pas au TITRE V Palette des couleurs de façade ne pourra être autorisée que par exception, et encore sous condition qu'elle s'apparente aux tonalités des couleurs relevées au TITRE V.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'article Art. 42 c n'est pas applicables en quartier existant activité (QE_A).

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

Sont interdit:

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
- les revêtements de façade brillants;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct;
- les parements de carrelages et de briques;
- 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 d'habitation 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 43 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.
- d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m. Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50m dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques.
- e. Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement 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.

Art. 44 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.
- c. 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.

- d. Murets et clôture en bordure du domaine public

En bordure du domaine public, seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir, ils peuvent être rehaussés d'une clôture et/ou d'une haie sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

- e. Ecrans brise-vue

Les écrans brise-vue sont autorisés 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;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 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.

Le bourgmestre peut exceptionnellement déroger au présent article, si des raisons architecturales/historiques ou de destination de terrain le justifient.

Art. 45 Stationnement et accès

- a. 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.
- b. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini à l'article 12 de la partie écrite du PAG.
- c. 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). L'utilisation de produits issus des hauts-fourneaux est interdite.
- d. Il est interdit de renvoyer les eaux de surface chez son voisin ou sur le domaine public.

Art. 46 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.).

Art. 47 Dépendances

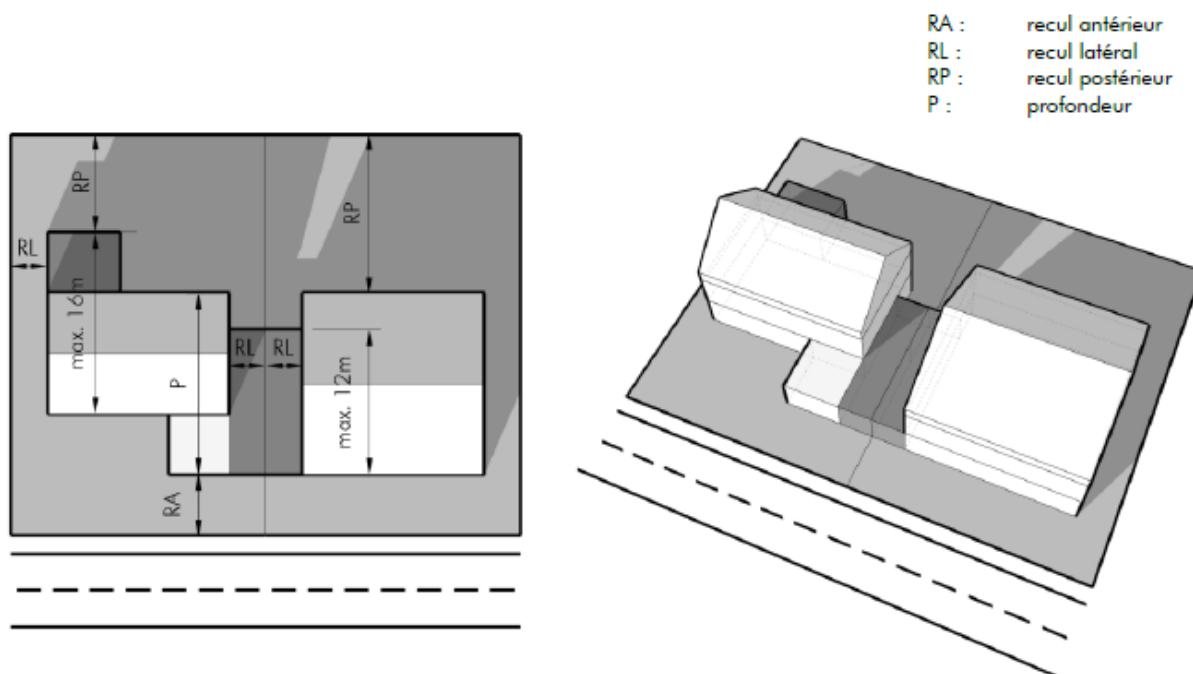
- a. Sont à considérer comme dépendances dans le cadre du présent règlement les volumes accolés ou isolés occupés par les fonctions suivantes: garages, car-ports, pergolas, abris de jardin, les piscines, couvertes ou non, ainsi que les piscines naturelles et les étangs.
- b. Les dépendances ne peuvent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

L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée.

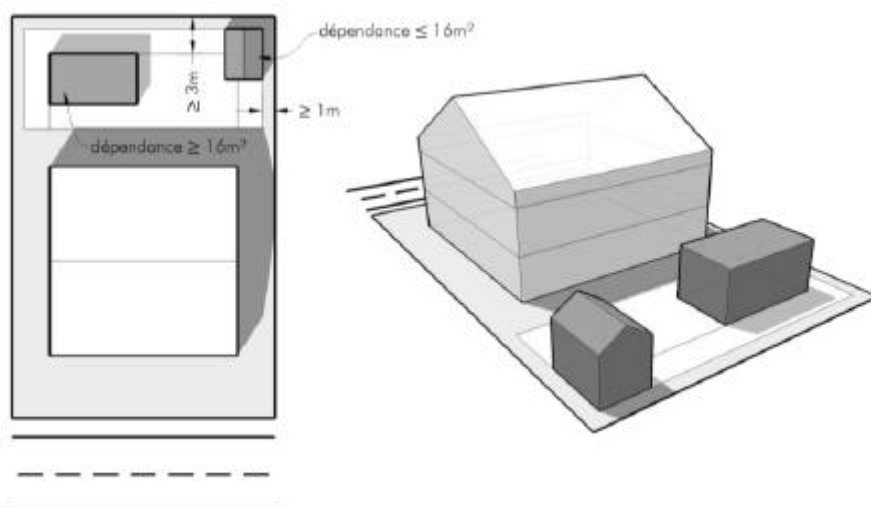
Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une dépendance en limite de propriété. Le requérant pourra édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- d. 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.
- e. 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.
- 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 à la limite postérieure. Le recul latéral de 3m est à respecter.



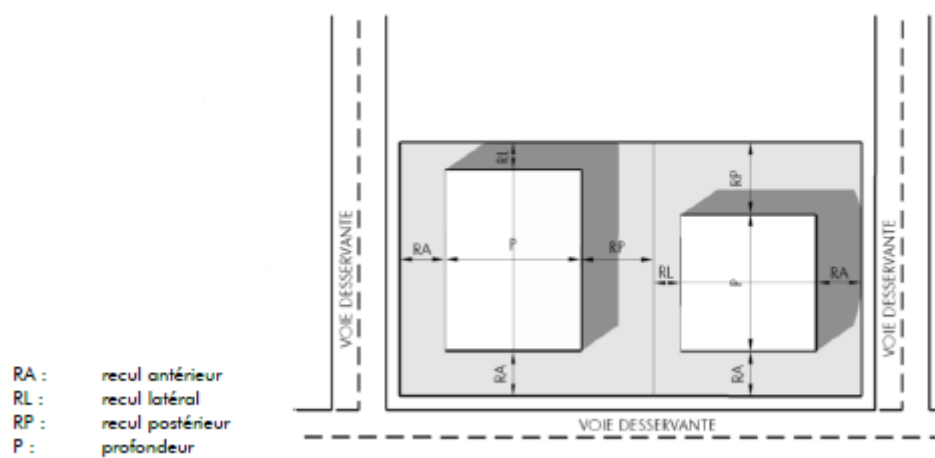
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- g. 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.
- h. 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. 48 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.



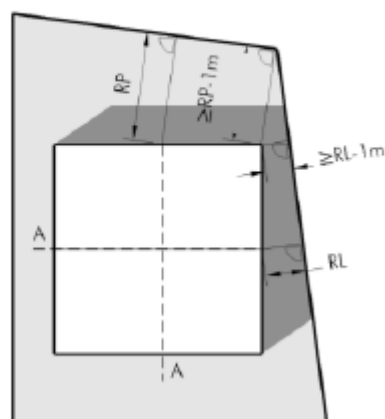
Art. 49 Limite oblique ou irrégulière

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

RL : recul latéral
RP : recul postérieur
A : axe de symétrie de la construction



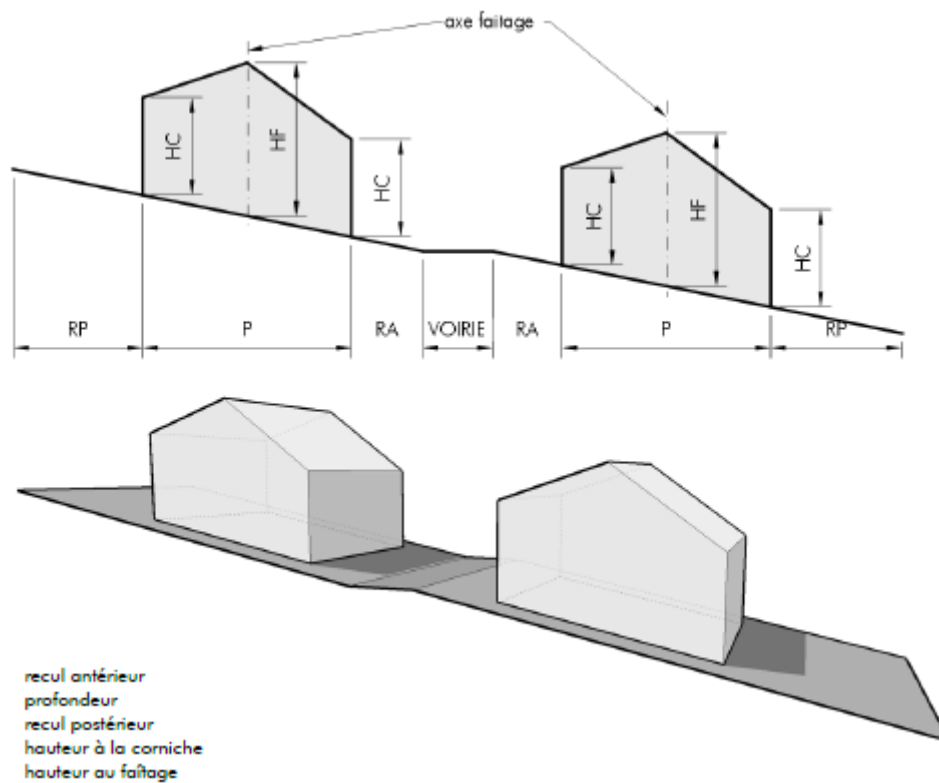
Art. 50 Terrains à forte pente

Est à considérer comme terrain à forte pente dans le cadre du présent règlement toute partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, mesuré entre l'alignement de la voirie et la façade arrière de la construction projetée, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, est supérieure ou égale à 12%.

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

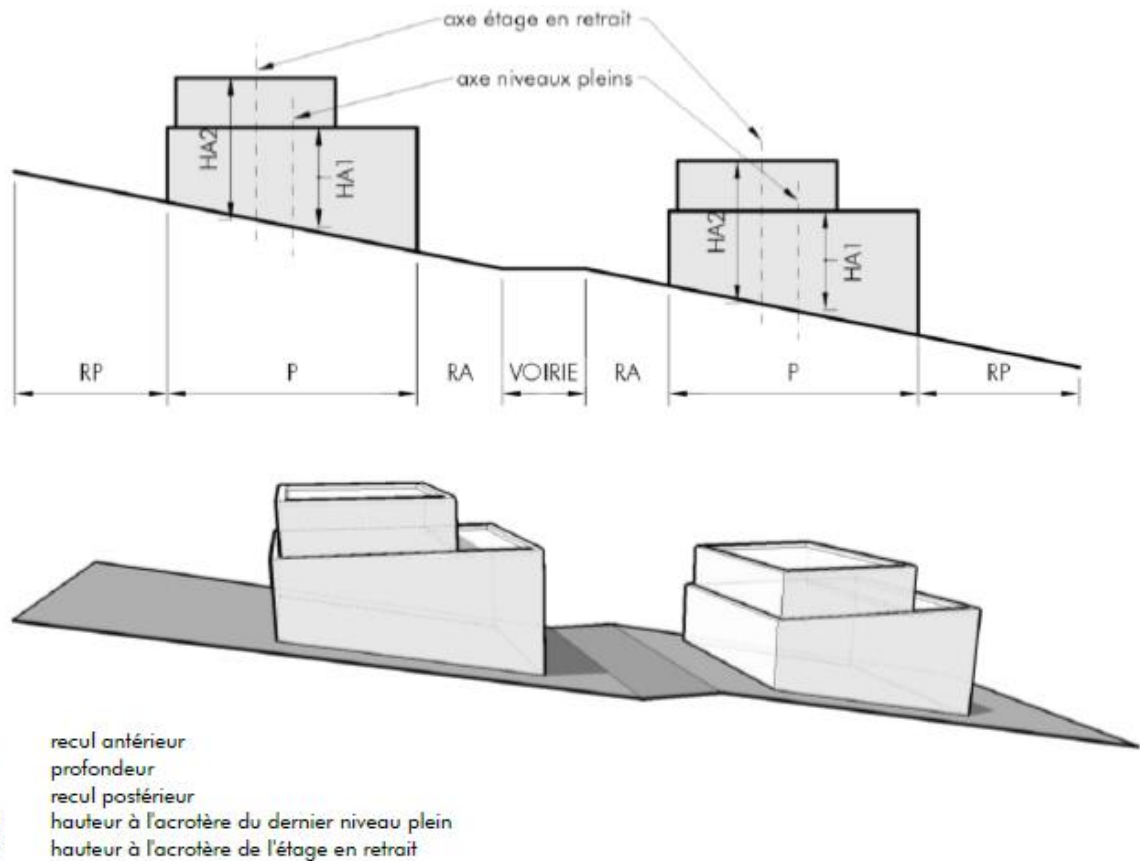
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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 mesurés aux extrémités de la dépendance projetée.

Art. 51 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. 52 Dispositions dérogatoires

- a. 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;
 - afin de garantir l'isolation thermique de constructions existantes (cf. art. 41);
 - pour tous travaux de transformation ou de rénovation portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- pour tous travaux portant sur l'extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur les limites;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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.
- e. Sans préjudice du paragraphe précédent, 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.
- f. La construction de dépendances conformément à l'art. 47 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.
- g. 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.
- h. 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 Parc Hosingen 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 Parc Hosingen

** 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. accord écrit entre voisins *

Accord amiable écrit entre les parties concernées (deux ou plusieurs personnes) selon les modalités suivantes:

- l'accord sera formalisé sur les plans de demande d'autorisation de bâtir déposés à la commune;
- les parties concernées doivent être clairement identifiées en lettres imprimées sur chaque plan (nom, prénom, adresse, n° cadastral et adresse de la parcelle concernée ainsi que la qualité du signataire par rapport à celle-ci);
- L'accord sera enregistré à l'administration.

3. alignement de voirie ***

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. 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.

8. 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);
- les clôtures végétales (par ex. haies).

9. 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.

10. comble ***

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

11. construction ***

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

12. construction en sous-sol *

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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

17. faîte/faîtage ***

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

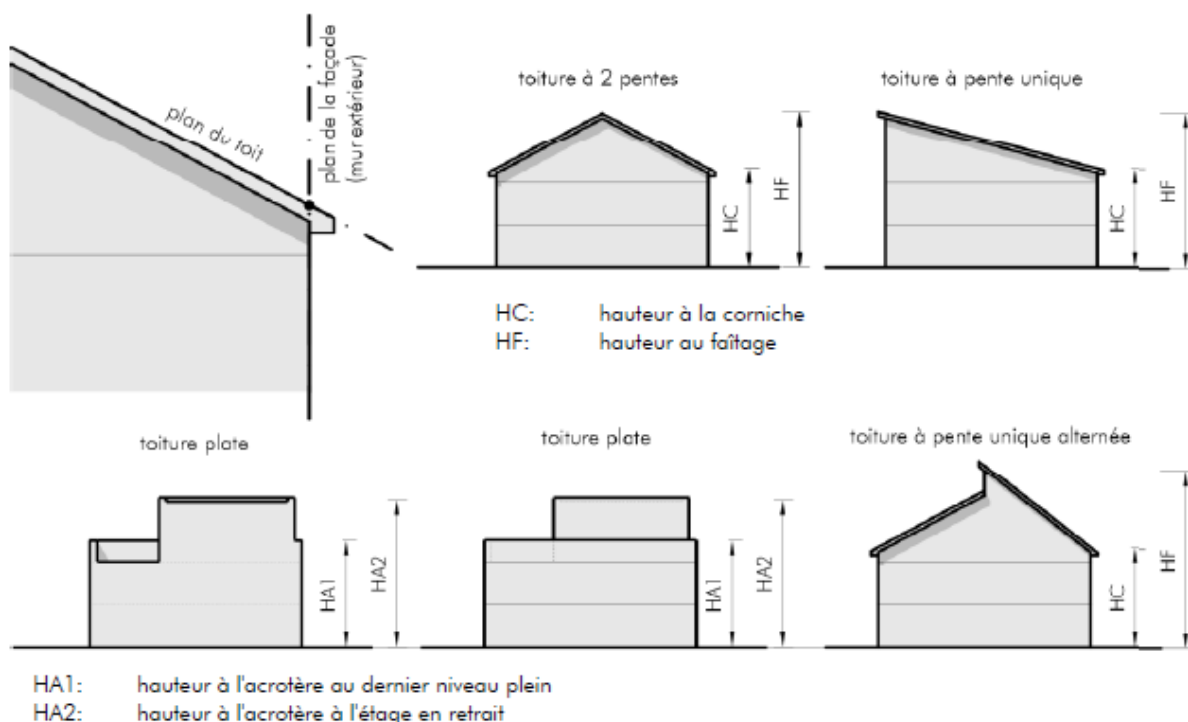
18. gabarit *

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

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

19. 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 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.



20. 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

21. habitation *

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

22. installation *

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

23. logement ***

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

24. logement intégré ***

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

25. loggia ***

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

26. maison bi-familiale ***

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

27. maison en bande ***

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

28. maison jumelée ***

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

29. maison plurifamiliale ***

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

30. 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.

31. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les 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.

32. niveau plein *

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

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

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. recul ***

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

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

39. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

40. reconstruction *

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

41. 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.

42. rive de toit *

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

43. saillie sur façade *

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

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.

44. 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.

45. 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.

46. 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 sis 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.

47. 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 %.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

48. 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.

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

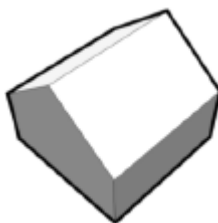
Croupe: pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

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.

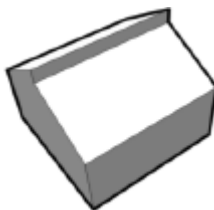
50. toiture à deux versants *

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.



51. toiture à pente alternée*

On entend par toiture à pente alternée une toiture constituée de deux versants dont les pentes sont opposées mais ne se rejoignent pas au niveau du 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.



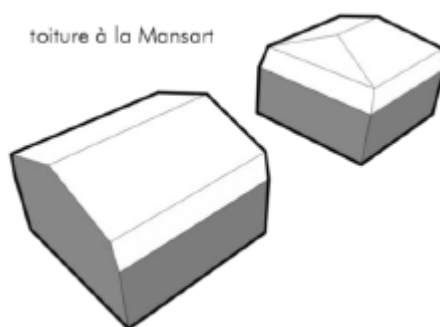
52. toiture à la Mansart *

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

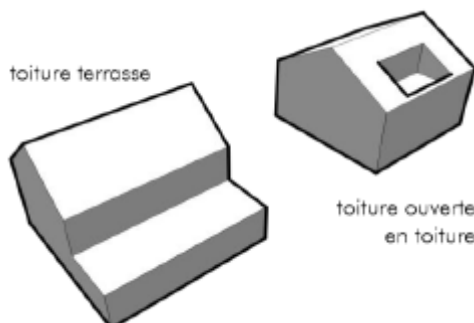


53. toiture plate *

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

54. toiture terrasse *

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



55. 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.

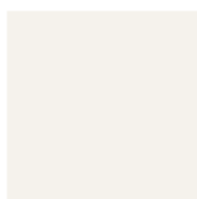
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

LES COUEURS PURES

- Gris



NCS S 0300-N



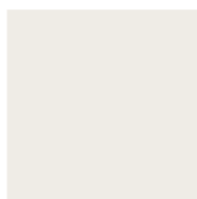
NCS S 1500-N*



NCS S 3000-N*



NCS S 4500-N



NCS S 0500-N*



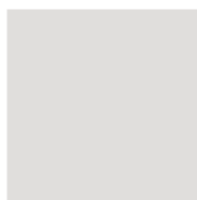
NCS S 2000-N*



NCS S 3500-N



NCS S 5000-N



NCS S 1000-N*

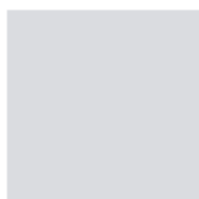


NCS S 2500-N*



NCS S 4000-N

- Bleu



NCS S 1002-B



NCS S 1010-B



NCS S 2002-B



NCS S 1005-B



NCS S 1502-B



NCS S 3502-B

- Vert

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 1002-G



NCS S 1502-G



NCS S 3502-G

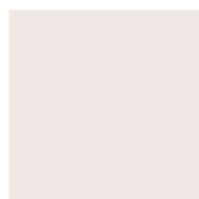


NCS S 1005-G



NCS S 2002-G

- Rouge



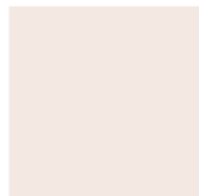
NCS S 0502-R



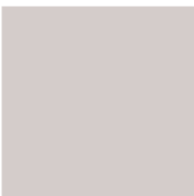
NCS S 1005-R



NCS S 2005-R



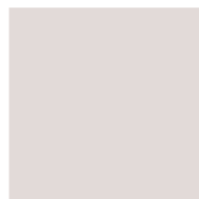
NCS S 0505-R



NCS S 1502-R*



NCS S 2010-R



NCS S 1002-R*



NCS S 2002-R*

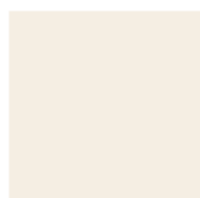


NCS S 2502-R*

- Jaune

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 0502-Y*



NCS S 1015-Y



NCS S 1510-Y



NCS S 2502-Y*



NCS S 1002-Y*



NCS S 1020-Y



NCS S 2002-Y*



NCS S 3502-Y



NCS S 1005-Y



NCS S 1502-Y



NCS S 2005-Y



NCS S 1010-Y*



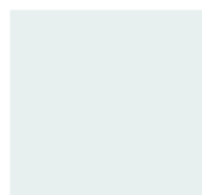
NCS S 1505-Y*

LES COULEURS DECLINEES

- Bleu

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 0502-B50G*



NCS S 1005-R80B



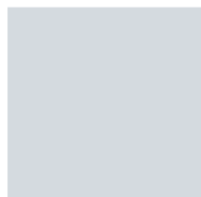
NCS S 1502-B50G*



NCS S 2005-B80G



NCS S 0505-R90B



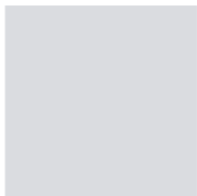
NCS S 1005-R90B



NCS S 1510-R80B*



NCS S 3005-B20G



NCS S 1002-B*



NCS S 1005-B20G



NCS S 2002-B50G



NCS S 3005-B80G



NCS S 1002-B50G*



NCS S 1010-R80B*



NCS S 2005-B50G

- Vert

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

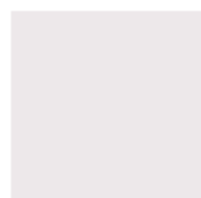
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

NCS S 0804-G60Y*	NCS S 1005-G70Y	NCS S 2005-G30Y	NCS S 2010-G70Y
NCS S 1002-G50Y	NCS S 1502-G50Y*	NCS S 2005-G40Y*	NCS S 3010-Y10R
NCS S 1005-G10Y	NCS S 2002-G50Y*	NCS S 2005-G50Y	NCS S 3005-G80Y
NCS S 1005-G30Y	NCS S 2005-G10Y	NCS S 2005-G60Y	NCS S 3005-G20Y
NCS S 1005-G60Y*	NCS S 2005-G20Y	NCS S 2005-G70Y	NCS S 3005-G50Y

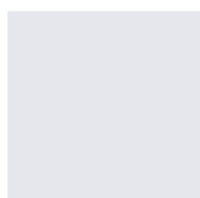
- Rouge

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

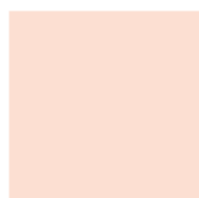
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



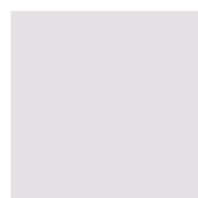
NCS S 0502-R50B



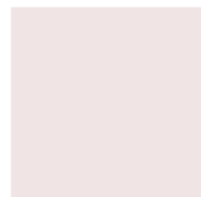
NCS S 0505-R70B



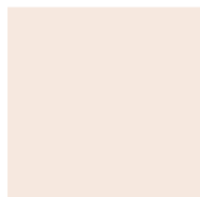
NCS S 0510-Y80R



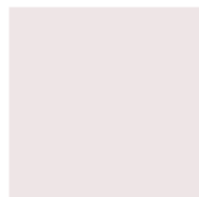
NCS S 0804-R50B



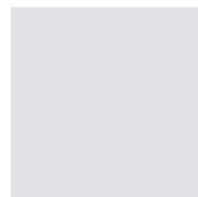
NCS S 0505-R10B



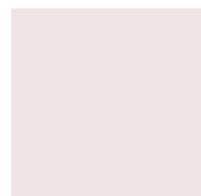
NCS S 0505-Y80R



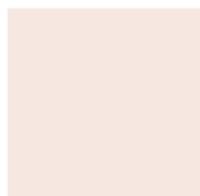
NCS S 0603-R20B



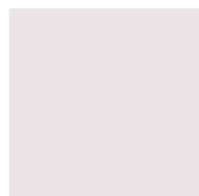
NCS S 0804-R70B



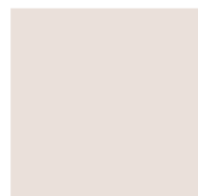
NCS S 0505-R20B



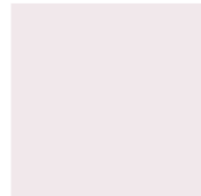
NCS S 0505-Y90R



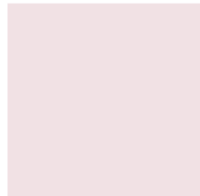
NCS S 0603-R40B



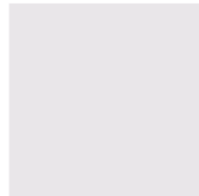
NCS S 0804-Y90R



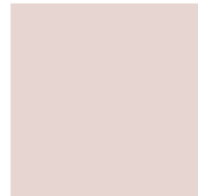
NCS S 0505-R30B



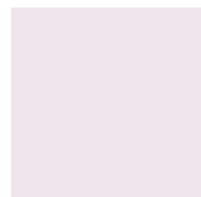
NCS S 0507-R20B



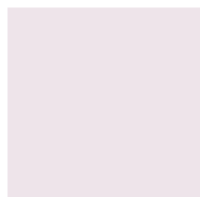
NCS S 0603-R60B



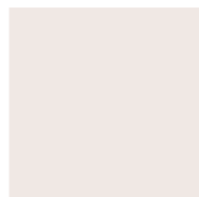
NCS S 0907-R10B



NCS S 0505-R40B



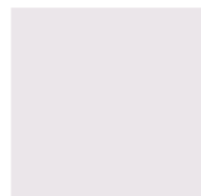
NCS S 0507-R40B



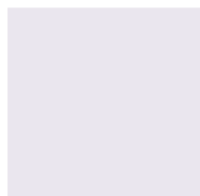
NCS S 0603-Y80R



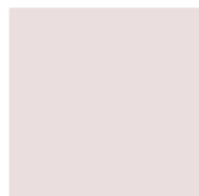
NCS S 0907-R30B



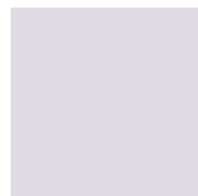
NCS S 0505-R50B



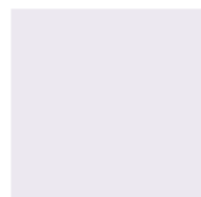
NCS S 0507-R60B



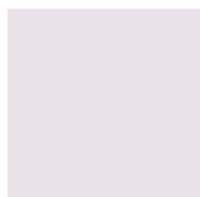
NCS S 0804-R10B



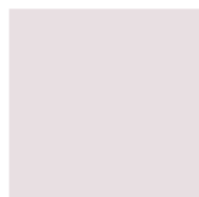
NCS S 0907-R50B



NCS S 0505-R60B



NCS S 0510-R50B



NCS S 0804-R30B



NCS S 0907-R70B

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

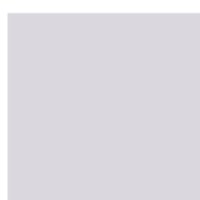
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 0907-Y90R



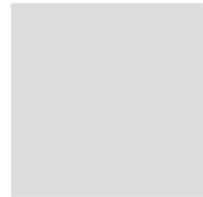
NCS S 1005-R60B



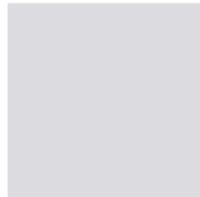
NCS S 1505-Y80R



NCS S 2005-R10B



NCS S 1002-R50B



NCS S 1005-R70B



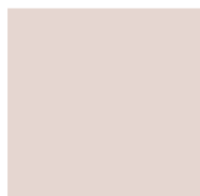
NCS S 1505-Y90R



NCS S 2005-R30B



NCS S 1005-R10B



NCS S 1005-Y80R



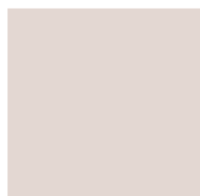
NCS S 1510-R40B



NCS S 2005-R40B



NCS S 1005-R20B



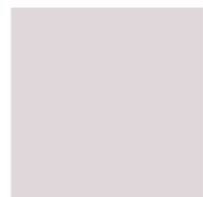
NCS S 1005-Y90R



NCS S 1510-R60B



NCS S 2005-R50B



NCS S 1005-R30B



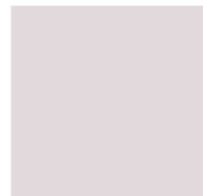
NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y80R



NCS S 2005-R60B



NCS S 1005-R40B



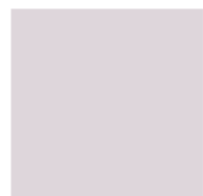
NCS S 1020-Y70R



NCS S 1510-Y90R



NCS S 2005-R70B



NCS S 1005-R50B



NCS S 1502-R50B



NCS S 2002-R50B



NCS S 2005-Y80R

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 2005-Y90R



NCS S 2010-Y90R



NCS S 2010-R20B



NCS S 2020-Y60R



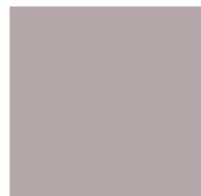
NCS S 2010-R40B



NCS S 2030-Y70R



NCS S 2010-R70B



NCS S 3005-R20B



NCS S 2010-Y40R



NCS S 3005-R50B



NCS S 2010-Y60R



NCS S 3005-R80B



NCS S 2010-Y80R



NCS S 3020-Y60R

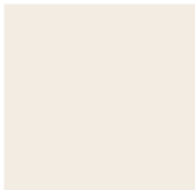

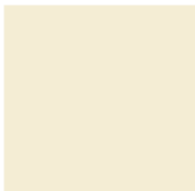


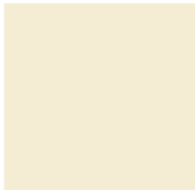
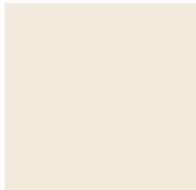
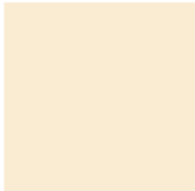
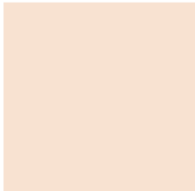
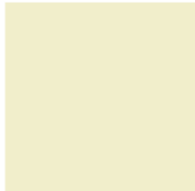
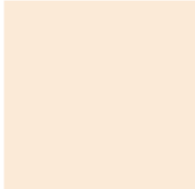


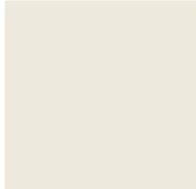
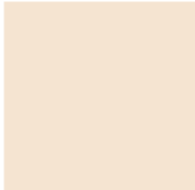


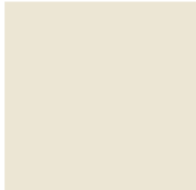
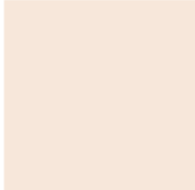
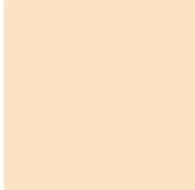

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Jaune

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

			
NCS S 0502-Y50R*	NCS S 0505-Y70R	NCS S 0510-Y40R	NCS S 0515-Y70R
			
NCS S 0505-Y10R*	NCS S 0507-Y20R	NCS S 0510-Y50R	NCS S 0603-Y20R
			
NCS S 0505-Y20R*	NCS S 0507-Y40R*	NCS S 0510-Y60R	NCS S 0603-Y40R
			
NCS S 0505-Y30R*	NCS S 0507-Y60R	NCS S 0510-G80Y	NCS S 0603-Y60R
			
NCS S 0505-Y40R*	NCS S 0510-Y10R*	NCS S 0515-Y10R	NCS S 0603-G80Y*
			
NCS S 0505-Y50R	NCS S 0510-Y20R*	NCS S 0515-Y20R*	NCS S 0804-Y10R
			
NCS S 0505-Y60R	NCS S 0510-Y30R*	NCS S 0515-Y40R	NCS S 0804-Y30R*

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

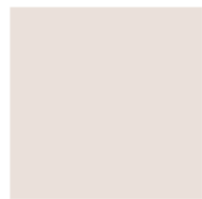
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

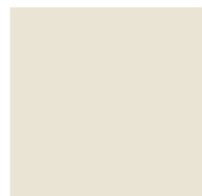
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



NCS S 0804-Y50R*



NCS S 0804-Y70R



NCS S 0804-G90Y



NCS S 0907-Y10R*



NCS S 0907-Y30R



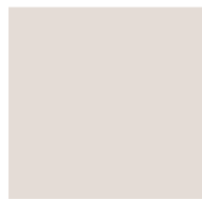
NCS S 0907-Y50R



NCS S 0907-Y70R



NCS S 0907-G90Y



NCS S 1002-Y50R*



NCS S 1005-Y10R*



NCS S 1005-Y20R



NCS S 1005-Y30R



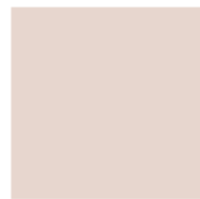
NCS S 1005-Y40R*



NCS S 1005-Y50R*



NCS S 1005-Y60R*



NCS S 1005-Y70R*



NCS S 1005-G80Y



NCS S 1005-G90Y



NCS S 1010-Y10R*



NCS S 1010-Y20R*



NCS S 1010-Y30R



NCS S 1010-Y40R*



NCS S 1010-Y50R



NCS S 1010-Y60R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1015-Y20R



NCS S 1015-Y30R
















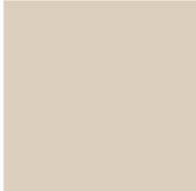
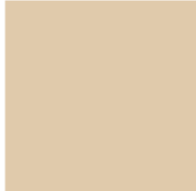






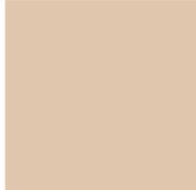

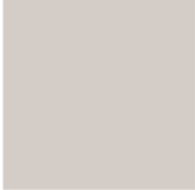

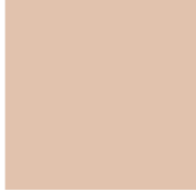

NCS S 1015-Y40R*

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

			
NCS S 1015-Y50R	NCS S 1505-Y40R	NCS S 1505-G80Y	NCS S 1510-Y60R
			
NCS S 1015-Y60R	NCS S 1505-Y10R*	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1510-Y70R
			
NCS S 1015-Y70R	NCS S 1505-Y20R	NCS S 1510-Y10R*	NCS S 1510-G90Y*
			
NCS S 1020-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 1510-Y20R	NCS S 1515-Y40R
			
NCS S 1020-Y20R	NCS S 1505-Y50R	NCS S 1510-Y30R	NCS S 1515-G90Y
			
NCS S 1020-Y60R	NCS S 1505-Y60R	NCS S 1510-Y40R	NCS S 2002-Y50R*
			
NCS S 1502-Y50R*	NCS S 1505-Y70R	NCS S 1510-Y50R	NCS S 2005-Y10R*

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

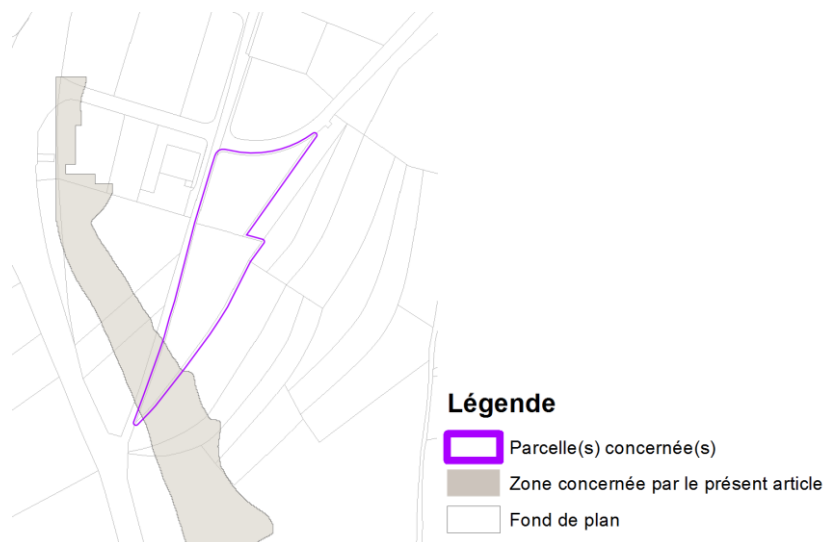
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

			
NCS S 2005-Y20R	NCS S 2010-Y10R*	NCS S 3010-Y30R	NCS S 3010-Y50R*
			
NCS S 2005-Y30R	NCS S 2010-Y20R	NCS S 3010-Y40R*	NCS S 4005-Y50R*
			
NCS S 2005-Y40R	NCS S 2010-Y30R*	NCS S 3005-Y20R	NCS S 4010-Y50R*
			
NCS S 2005-Y50R	NCS S 2010-Y40R	NCS S 3005-Y50R*	NCS S 5500-N*
			
NCS S 2005-Y60R	NCS S 2020-Y10R	NCS S 3005-Y80R	
			
NCS S 2005-Y70R	NCS S 2020-Y20R	NCS S 3010-Y10R*	
			
NCS S 2005-G90Y*	NCS S 2040-Y10R	NCS S 3010-Y20R*	

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

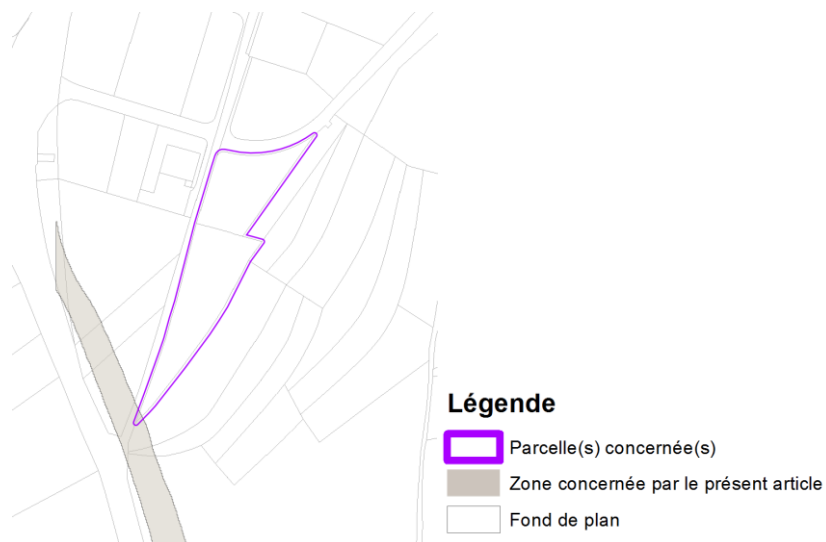
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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



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

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



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

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

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

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.