


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
STEINFORT

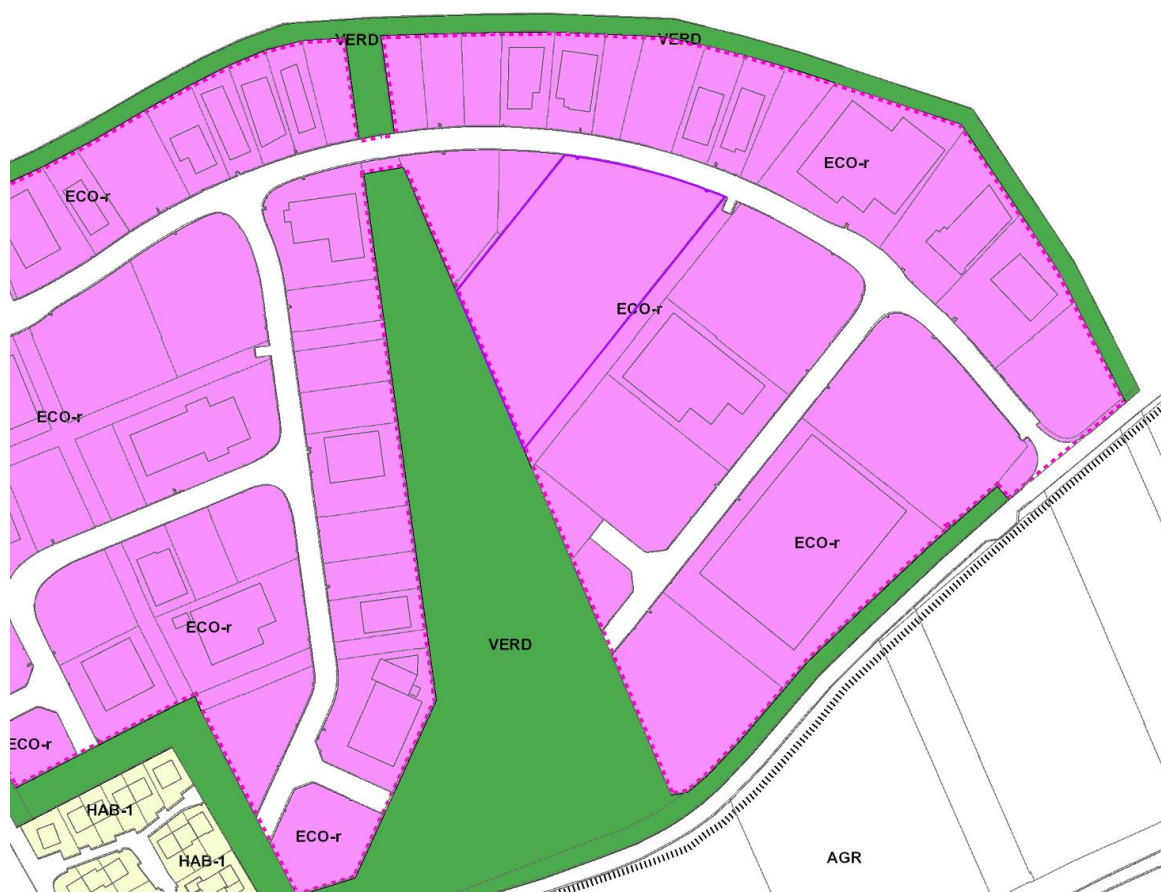


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

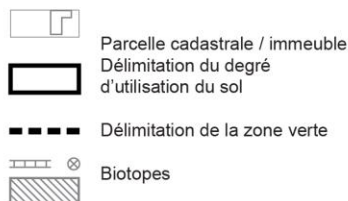
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

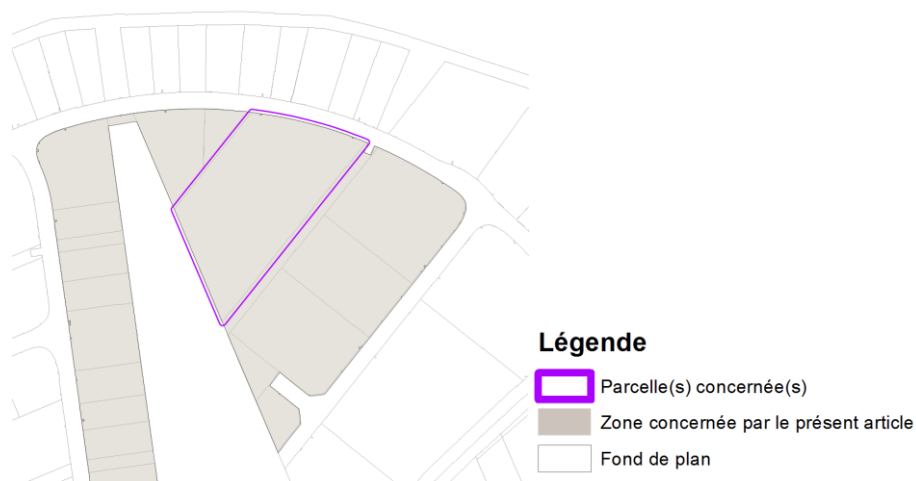
Zones de risques naturels prévisibles

	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. 11 Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

La zone d'activités économiques régionale à Grass est gérée par le syndicat intercommunal « Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays » (ZARO).

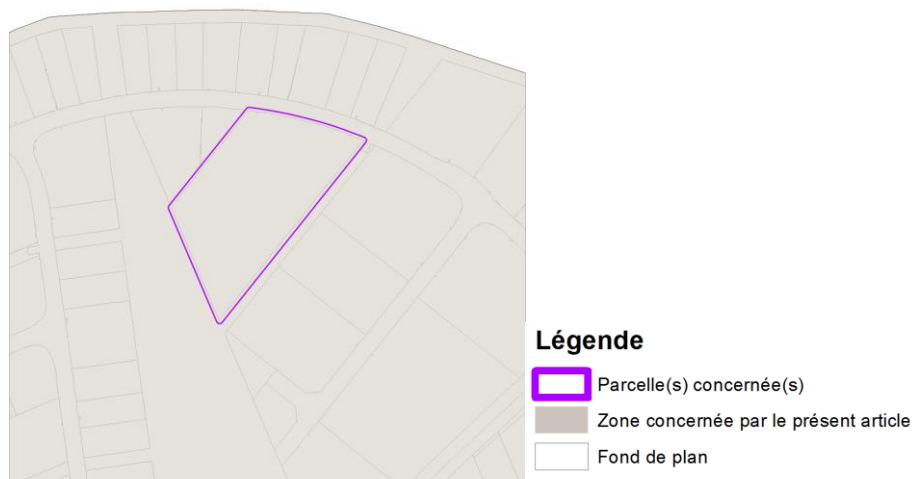
Elle est principalement réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire, sont admis le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 16 Emplacements de stationnement

Tout projet de construction, tout projet d'agrandissement ou de changement du mode d'affectation d'une construction existante doit prévoir des emplacements de stationnement dont le nombre dépend de la destination projetée et à aménager sur fonds privés.

Concernant les emplacements de stationnement pour voitures, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes:

<u>Destination</u>	<u>Nombre d'emplacement de stationnement</u>
Logements* d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ²	1 emplacement/logement
Logements* d'une surface construite nette supérieure à 70 m ²	1,5 emplacements/logement
Administrations, bureaux, commerces	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute
Mini-crèche	3 emplacements par mini-crèche
Cafés et restaurants	1 emplacement par tranche de 25 m ² de la surface construite brute
Établissements artisanaux et industriels	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute (sauf les surfaces pour stockage de marchandises et de matériaux)
Activités de stockage de marchandises et de matériaux	1 emplacement par tranche de 150 m ² de la surface d'emprise au sol
Salles de réunions/cinémas/centre culturels	1 emplacement par tranche de 20 m ² de la surface construite brute
Stations-service et garages de réparation d'automobiles	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute avec un minimum de 3 places par installation
Maisons de retraite	1 emplacement par tranche de 5 lits
Constructions hôtelières	1 emplacement par tranche de 3 lits
Cimetières	1 emplacement par tranche de 2.000 m ² de surface

*Valable également pour le logement intégré

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pour le calcul des emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure.

Il est obligatoire de prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou les constructions plurifamiliales de 4 à 6 logements. Il est obligatoire de prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou plurifamiliales de plus de 6 logements.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Les constructions nouvelles et les transformations de bâtiments publics ou privés existants ouverts au public doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos en fonction de l'affectation prévue.

Concernant les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes:

<u>Destination</u>	<u>Nombre d'emplacements de stationnement</u>
Pour les logements d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ² dans les mai-sons plurifamiliales	1 emplacement par logement
Pour les logements d'une surface construite nette supérieure à 70 m ² dans les maisons pluri-familiales	2 emplacements par logement
Administrations, bureaux	1 emplacement par tranche de 500 m ² de sur-face construite brute avec un supplément de 1 emplacement par tranche de 70 m ² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevés
Ecoles fondamentales et autre établissements scolaires	3 emplacements par classe scolaire
Arrêts ferroviaires	30 emplacements par arrêt
Commerces	1 emplacement par tranche de 200 m ² de sur-face de vente pour les activités de commerce à partir de 1.000 m ²
Salles de réunions/cinémas/centre culturels	1 emplacements par tranche de 40 de places de visiteurs

Pour des raisons urbanistiques, architecturales, de mobilité durable ou de sécurité, une dérogation totale ou partielle du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures et pour vélos peut être accordée dans le cadre d'une demande d'autorisation de bâtir.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la Commune de Steinfort se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble dressé à l'échelle 1: 10.000
- 5 plans dressés à l'échelle 1: 2.500:
 - Plan 02a: Localité de Steinfort – partie nord
 - Plan 03a: Localité de Steinfort – partie sud
 - Plan 04a: Localité de Hagen
 - Plan 05a: Localité de Kleinbettingen
 - Plan 06a: Localité de Grass et lieu-dit de Windhof

Chaque plan est accompagné d'un plan « annexe » qui représente des zones ou espaces en exécution de dispositions légales ou réglementaires spécifiques.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

L. Surface de vente

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE COMPLÉMENTAIRE

A. Mini-crèche

On entend par mini-crèche, un service agréé au titre de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, offrant des activités dans le cadre de l'accueil de jour pour un nombre maximal de onze enfants, pouvant être accueillis simultanément, dont pas plus de quatre sont âgés de moins d'un an. Le nombre total d'enfants pouvant faire l'objet d'un ou de plusieurs contrats d'éducation et d'accueil, tels que définis par la présente loi en son article 28bis, ne peut pas dépasser le nombre de vingt-deux enfants par mini-crèche. Le service doit en plus fournir au moins les prestations suivantes:

- a) la détente et le repos,
- b) une restauration équilibrée, basée sur des produits frais,
- c) des études surveillées consistant à offrir un cadre favorable à l'exécution des devoirs à domicile de façon autonome, dans des conditions de calme avec une surveillance et un soutien minimal,
- d) des activités qui sont établies et mises en oeuvre conformément aux champs d'action définis par le cadre de référence national « éducation non formelle des enfants et des jeunes » au sens de la présente loi et qui sont conformes à l'intérêt supérieur de l'enfant, et
- e) l'organisation régulière de sorties en plein air.

Ces prestations doivent être adaptées à l'âge des enfants. Les prestations offertes par le service doivent être garanties pendant quarante-six semaines au moins par année civile selon des plages horaires comprises entre cinq heures et vingt-trois heures. Dans le cadre des activités visées à l'alinéa qui précède, la personne physique ou morale chargée de la gestion du service pourra proposer exceptionnellement des séjours avec hébergement ne dépassant pas deux nuitées par an.

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

[069_PAP_REF16283.pdf](#)

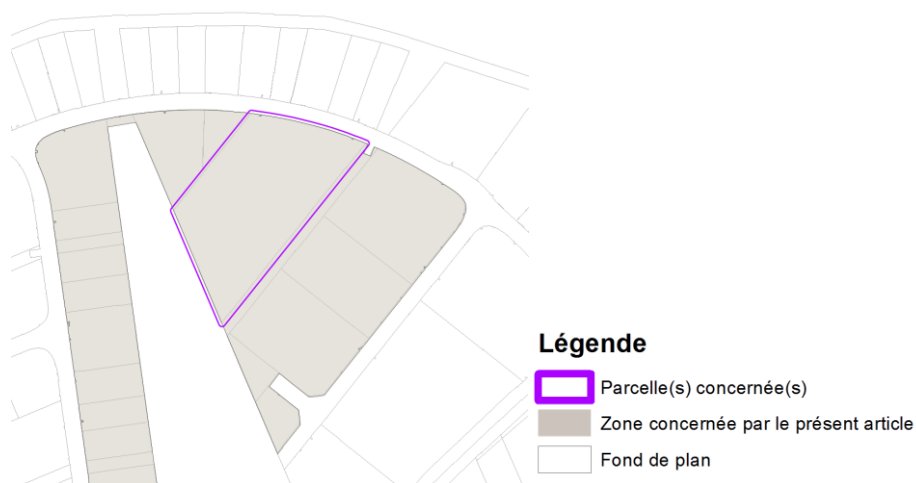
PAP Partie écrite

[069_PE_PAP_REF16283.pdf](#)

PAP Partie graphique

[069_QE_Kleinbettingen_Grass.pdf](#)

PAP Partie écrite



Le quartier existant ECO-r n'est pas défini dans la partie écrite du PAP QE.

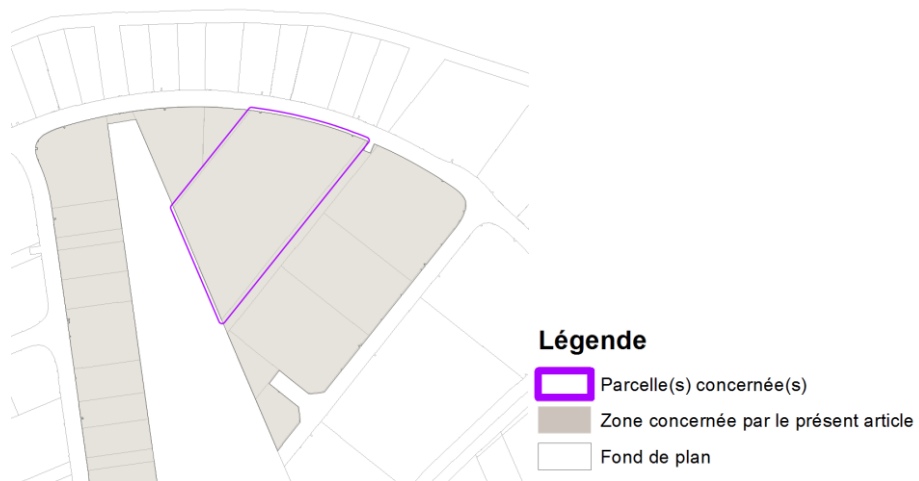
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le 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 ».

Dans l'ensemble de la partie écrite du « PAP QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif. Les figures présentes sont sans échelle.

Art. 2 Composition du plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Le « PAP QE » est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique comportant 5 plans dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé.

- Plan d'ensemble à l'échelle 1:10 000
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_00: Plan d'ensemble
- Quatre plans de localités à l'échelle 1:2000
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_01: Localité de Steinfert – Nord
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_02: Localité de Steinfert – Sud
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_03: Localité de Hagen et lieu-dit de Windhof
 - Plan N°20171213-ZP_STEI_PAP_QE_04: Localités de Kleinbettingen et de Grass

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes réglementaires

Les constructions réglementaires ne correspondant pas aux prescriptions de la zone ou d'une partie de la zone concernée jouissent d'un droit acquis.

Toutes les modifications apportées aux constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la partie écrite et graphique du « PAP QE ».

La reconstruction d'une construction existante doit être conforme au présent « PAP QE » (sauf autres dispositions réglementaires contraires en vigueur).

Art. 4 Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux

Dans certaines situations particulières (pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d'une affectation particulière ou d'un besoin spécifique) lorsque les règles du présent PAP QE ne permettent pas la réalisation d'un projet en ce qui concerne le type de construction, l'implantation, l'alignement, la bande de construction, les reculs, le nombre d'unités de logement, le nombre de niveaux des constructions, la profondeur des constructions, la largeur des constructions, la hauteur des constructions, les accès et emplacements de stationnement, les dépendances, les toitures, les superstructures, les combles et étage en retrait, les saillies, les aménagements extérieurs, les installations techniques et l'aspect de construction, le bourgmestre peut décider d'accorder une dérogation aux prescriptions. La demande de dérogation est à fournir dans le cadre de la demande d'autorisation et doit être explicitement argumentée par le demandeur. La dérogation peut être refusée pour des raisons de solidité, salubrité, durabilité, commodités et/ou si l'implantation du projet, les matériaux utilisés, les volumétries, les perspectives proposées ou autres sont de nature à nuire au développement d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'une zone de servitude.

Art. 5 Aménagement des marges de reculement et des surfaces non bâties

L'aménagement des marges de reculement en dehors des accès, des rampes et escaliers d'accès au sous-sol, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres constructions extérieures ou utilitaires autorisées sont à aménager sous forme d'espaces verts plantés.

Dans les zones d'habitation et les zones mixtes, au minimum un quart de la surface présente à l'avant de la construction principale doit être aménagée sous forme d'espaces verts plantés. Au minimum un quart de la surface présente à l'arrière de la construction principale doit être aménagée sous forme d'espaces verts plantés.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES DE SERVITUDES

Art. 123 Règles générales

Les règles reprises dans la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal » » priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles applicables aux différentes zones du PAP QE sont applicables pour tout ce qui n'est pas déterminé dans les règles de la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal » » ou dans les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus.

Les secteurs protégés d'intérêt communal » et les « PAP approuvés » maintenus sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

Art. 124 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal »

Les secteurs protégés d'intérêt communal sont repris dans la partie graphique du « PAP QE ».

On distingue 3 secteurs:

- C1: « Centre de Hagen »;
- C2: « Centre de Kleinbettingen »;
- C3: « Cités ouvrières ».

Pour l'ensemble des secteurs protégés d'intérêt communal, les teintes autorisées pour les façades sont des couleurs traditionnelles de la région se référant à celles des bâtiments existants. Il s'agit de teintes claires et moyennes (blancs cassés, blancs calcaires, gris, beiges, bruns, sables). Les teintes foncées sont proscrites.

Art. 124.1 Règles applicables aux secteurs C1 « Centre de Hagen » et C2 « Centre de Kleinbettingen »

- Implantation

Un pignon sur rue peut être imposé si auparavant il existait une implantation présentant ce type de pignon.

Une dépendance garage accolée à la construction principale est interdite. Le garage se situe obligatoirement à l'intérieur de la construction principale.

- Façades donnant sur le domaine public

Les ouvertures sont verticales. Une seule ouverture « porte de garage » est autorisée par pan de façade. Les saillies sont interdites. L'utilisation de décorations permanentes et d'ornements non traditionnels est prohibée. Les caissons, les volets et les garde-corps font

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

partie intégrante de la façade et ne sont pas en saillie excepté par dérogation pour des ensembles présentant des éléments extérieurs existants.

- Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n'ayant qu'un seul niveau de type extension.

La construction d'un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche n'est pas autorisée.

Le dépassement de toutes les corniches est limité à 0,15 m par rapport à la façade à laquelle il se rapporte.

Les installations d'épis de faîtage et autres éléments décoratifs en toiture sont interdits.

- Ouvertures en toiture donnant sur le domaine public

Seules les ouvertures de type châssis rampants sont autorisées. Les châssis rampants superposés sont interdits.

Les lucarnes peuvent être conservées, restaurées ou rénovées.

Une dérogation aux deux précédents alinéas peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité et si la solution proposée s'intègre à l'architecture du bâtiment.

- Ouvertures en toiture

Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture.

- Matériaux

Au maximum deux couleurs sont autorisées pour les façades des constructions principales et non principales.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes.

Les façades donnant sur le domaine public sont obligatoirement enduites.

Une seule couleur de teinte grise est autorisée pour l'ensemble des matériaux de toitures.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné.

La corniche doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante.

Seules les grilles traditionnelles pour retenir la neige ou les chutes de glace sont admises.

Les souches de cheminées et de ventilation doivent être enduites, bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

Art. 124.2 Règles applicables au secteur C3 « Cités ouvrières »

La servitude est composée de 3 sous-zones:

- Cité « Manzendall »;
- Cité « de l'Usine »;
- Cité « Rue de Hobscheid ».

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les bâtiments sont repris comme « éléments protégés d'intérêt communal ». Il est important de faire la différence entre les bâtiments d'origine qui sont protégés et les ajouts tardifs sans intérêt qui peuvent être modifiés et démolis.

Des règles communes sont établies pour ces 3 cités.

- Recul

Le recul avant et les reculs latéraux ne peuvent être utilisés comme espace de travail ou de dépôt.

Les espaces plantés dans le recul avant sont à maintenir.

- Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n'ayant qu'un seul niveau de type extension.

Les toitures terrasses sont interdites sur les toitures donnant sur le domaine public.

- Ouvertures en façades et en toiture

L'ajout de nouvelles ouvertures en façades donnant sur le domaine public est interdit.

Une seule nouvelle lucarne est autorisée par construction en façade arrière. Elle est composée de 3 pans verticaux dont une face vitrée et d'un toit à 1 pan recouvert d'ardoises.

Seuls les châssis rampants de format « 98 x 78 cm » ou « 78 x 55 cm » sont autorisés.

- Formes et aménagements

Les nouvelles interruptions de corniche sont interdites sur toutes les façades.

Les gouttières et tubes de descentes sont de forme ronde.

Les caissons à volets sont non apparents et intégrés à la façade.

Les auvents d'entrées d'origine sont à maintenir ouverts.

L'utilisation de décorations permanentes et d'ornements non traditionnels est prohibée.

Les éléments techniques et les abris jardins sont interdits dans le recul avant et sur les façades donnant sur le domaine public.

- Matériaux

Les matériaux d'origine sont à conserver.

Toutes les façades historiquement enduites sont à recouvrir d'enduit.

Les socles sont à réaliser en pierre naturelle.

Les menuiseries sont de teintes blanches, sans traverses. Les portes sont de compositions simples (panneau de porte plein avec au maximum une imposte vitrée sans traverses).

Les garde-corps de type fer forgé décoratif sont interdits.

Les garde-corps sont composés de murets pleins et enduits.

Les souches de cheminées et autres éléments en toiture sont recouverts d'ardoises.

a) Règles spécifiques applicables à la cité « Manzendall »

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Recul

Le recul avant ne peut pas être aménagé en emplacements de stationnement. Les emplacements de stationnement perméables ou semi perméables sont autorisés dans le recul arrière.

- Ouvertures en façades et en toitures

Seuls les châssis rampants non superposés sont autorisés dans les dépendances d'origine.

- Formes et aménagements

Par habitation, une construction principale n'ayant qu'un seul niveau de type extension située à l'arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 3,00 m est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d'un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d'origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales.

b) Règles spécifiques applicables à la cité « de l'Usine »

- Formes et aménagements

Par habitation, une construction principale n'ayant qu'un seul niveau de type extension située à l'arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 4,50 m et une emprise au sol maximale de 25 m² est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d'un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d'origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales ;

Les dépendances garages sont interdites à l'arrière de la construction principale et dans les reculs latéraux. Les reculs latéraux peuvent servir d'emplacements de stationnement perméables ou semi perméables. Les carports sont autorisés, dans le recul latéral, ouverts sur 3 côtés et d'une emprise au sol de maximum 20 m².

c) Règles spécifiques applicables à la cité « Rue de Hobscheid »

- Recul

Les reculs latéraux doivent rester libres de toute construction.

- Formes et aménagements

Les dépendances sont autorisées à l'arrière de la construction.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TERMINOLOGIE COMPLÉMENTAIRE

Art. 125 Définitions complémentaires

- Balcon couvert

On entend par balcon couvert un balcon qui est protégé par deux parois latérales et une toiture.

- Construction principale

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

- Hauteur hors tout

On entend par hauteur hors tout, la différence entre la cote du sommet du bâtiment (acrotère, faîte, point le plus haut de la construction toutes finitions comprises) et le terrain aménagé au point le plus bas.

Lorsque la hauteur n'est pas la même sur toute la largeur ou profondeur du bâtiment ou lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les superstructures et les installations techniques en toiture ne sont pas considérées pour la hauteur hors tout de la construction.

- Niveau fini

Le niveau fini du plancher, de l'acrotère, de la toiture ou de tout autre élément est le niveau toutes finitions comprises.

- Terrain à forte pente

Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20 m à partir de l'alignement de voirie, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme un terrain à forte pente tout terrain dont la voirie qui le longe a une pente moyenne égale ou supérieure à 10%.

- Pignon nu

Un pignon nu est un pignon qui ne comporte aucune ouverture et aucune saillie.

- Terrasson

Partie supérieure d'un toit brisé dit à la Mansart caractérisé par une pente très faible.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TERMINOLOGIE - ANNEXE II DU RGD DU 8 MARS 2017

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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.

Clôture

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

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

Îlot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Maisons en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveau

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.

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

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

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

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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

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.