


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 des Affaires intérieures

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOERICH

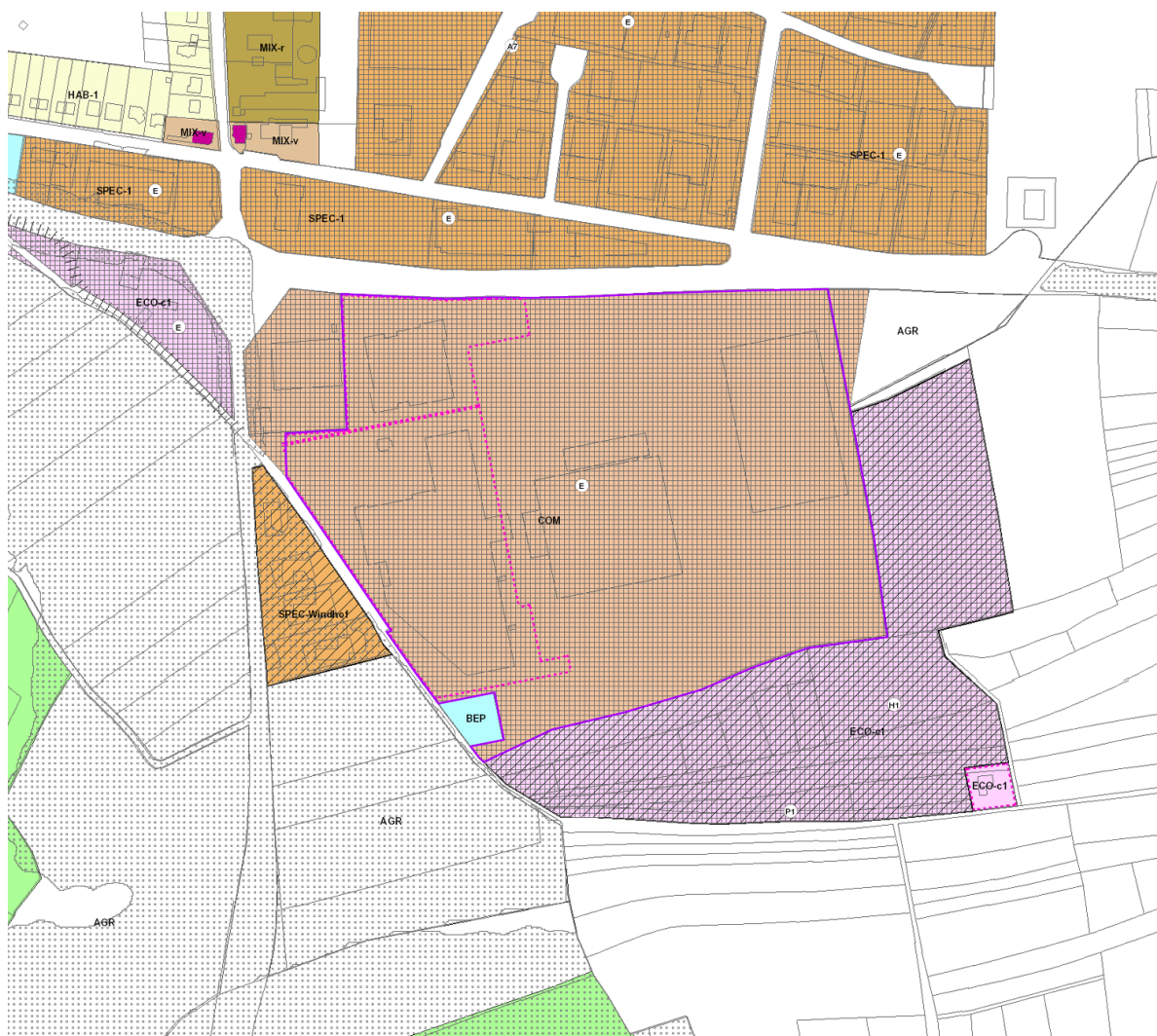


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

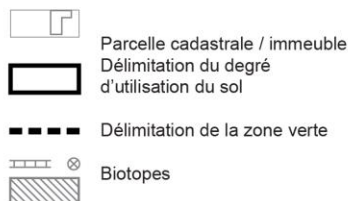
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

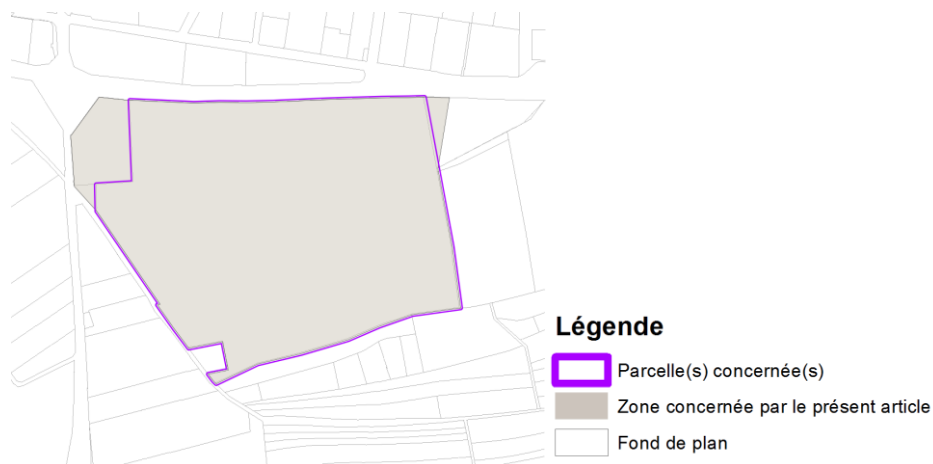
Zones de risques naturels prévisibles

	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



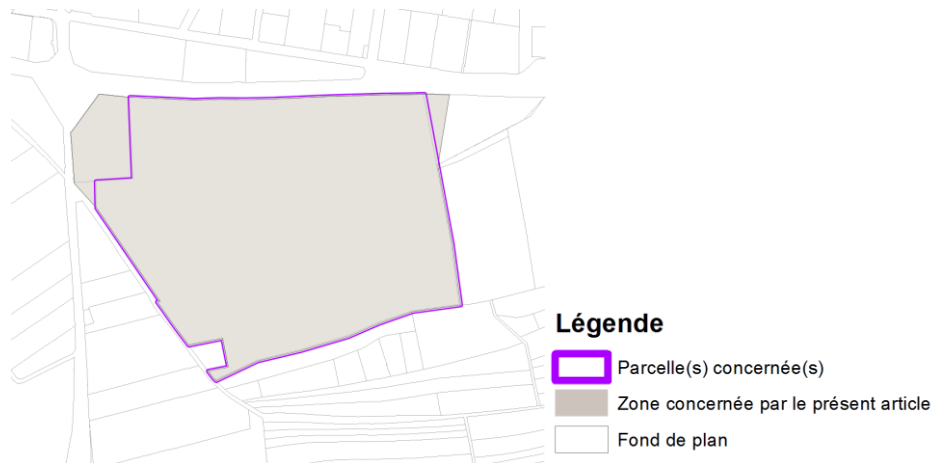
Art. 6 Zones commerciales (COM)

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détails, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

Si le contexte urbain le permet, d'autres fonctions urbaines y peuvent être admises.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Catégories

Les différentes catégories de zones superposées sont les suivantes:

- Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zones d'aménagement différé
- Zones de servitude « urbanisation »
- Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. 17 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 libre.

Des prescriptions spécifiques sont définies dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes:

- « Paysage et écologie » (P)
- « Aménagement » (A)
- « Equipement » (E)
- « Biotopes et éléments naturels à préserver » (B)
- « Cours d'eau » (CE)
- « Corridor de déplacement » (CD)

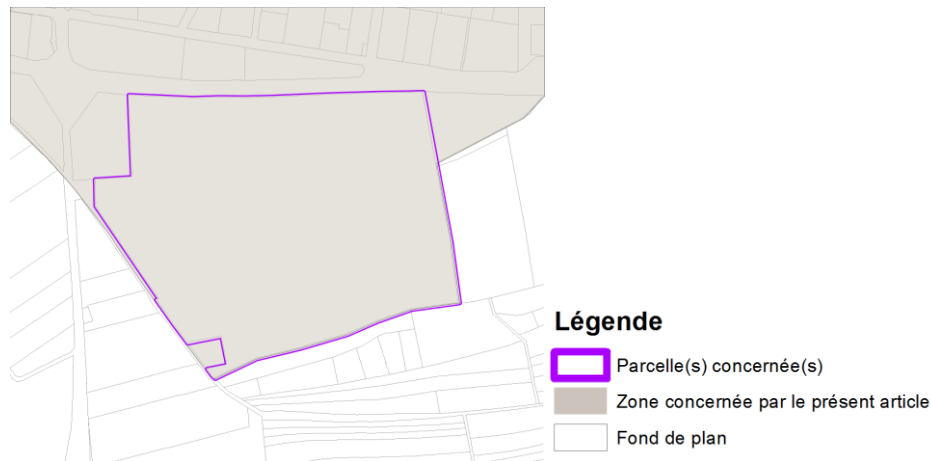
Art. 17.3 Servitude « urbanisation – Equipement » (E)

La servitude « urbanisation – Equipement » vise à garantir, en cas de places à bâtir ou de nouvelles unités affectées à l'habitation ou à toute autre affectation sur la zone concernée, des infrastructures publiques (réseaux) d'une capacité suffisante permettant de respecter les dispositions légales en vigueur. Avant toute autorisation de bâtir, en cas de capacité insuffisante

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

des réseaux existants, une prise en charge des coûts de mise en conformité sera exigée auprès du demandeur. Un règlement taxe définira par ailleurs la contribution au raccordement et à l'utilisation des différents réseaux publics de chaque nouvelle construction sur la zone.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 9 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement, y inclus les garages ou carport privés pour véhicules motorisés, doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés en cas de construction nouvelle ou de transformation augmentant la surface construite brute d'au moins 25m² et en fonction de la nouvelle destination projetée. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

En cas d'augmentation du nombre d'unités de logements, seules les unités nouvellement créées sont à prendre en considération pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement supplémentaires à prévoir.

Art. 9.1 Stationnement automobile

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit, les chiffres résultant du calcul étant arrondis à l'unité supérieure:

- Par unité de logement: deux (2) emplacements de stationnement,
À l'exception des surfaces inférieures à 60m², des logements intégrés et des logements abordables: un (1) emplacement par unité de logement;
- De plus, un (1) emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 3 unités de logement entamée est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements.
- Pour les commerces, cafés, restaurants: un (1) emplacement par tranche « entamée » de 45m² de surface construite brute;
- Pour les activités de type stockage/archivage de biens et de matériaux, un (1) emplacement par tranche « entamée » de 200m² de surface construite brute;
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain le nombre d'emplacements suffisant pour tous leurs véhicules utilitaires, à raison d'un (1) emplacement par véhicule;
- Pour les activités de bureaux: un (1) emplacement par tranche « entamée » de 30m² de surface construite brute;
- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales: trois (3) emplacements par cabinet réservés aux patients/clients;

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Pour les jardins d'enfants et garderies jusqu'à 200m²: six (6) emplacements obligatoires et un (1) emplacement supplémentaire par tranche entamée de 50m².

Pour toute fonction non définie ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé par le bourgmestre en fonction de la destination projetée.

Une dérogation aux présentes dispositions peut être accordées dans les cas:

- Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements collectifs et/ou publics sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement peut tenir compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements;
- De même, pour une activité donnée, le nombre d'emplacements calculé pour les véhicules utilitaires pourra être pondéré en fonction de l'activité et de l'organisation propre à l'établissement en vue d'une mutualisation des emplacements;
- Par ailleurs, dans la zone mixte à caractère villageois, s'il existe à proximité de l'entreprise/activité concernée (c'est-à-dire à moins de 200m) une offre suffisante en stationnement public, le nombre minimum requis peut être réduit sans être inférieur à un (1) emplacement par tranche de 150m² de surface construite brute; pour les entreprises/activités présentant une surface brute inférieure à 45m², il n'est toutefois pas requis un nombre minimum d'emplacements de stationnement;
- Lorsqu'une parcelle, compte tenu de son exigüité ou des exigences vis-à-vis de la voie publique, ne permet pas l'aménagement d'emplacements de stationnement automobile en nombre requis, des constructions nouvelles, reconstructions ou transformations augmentant le volume construit, peuvent être autorisées, soit sur un terrain privé situé à moins de 200m de la parcelle concernée, soit moyennant le paiement d'une taxe compensatoire dont le taux et les modalités sont fixés par règlement taxe.

Art. 9.2 Stationnement pour vélos

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos est défini comme suit:

- Au minimum un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales
- Au minimum un (1) emplacement par tranche entamée de 100m² de surface construite brute pour les services administratifs et professionnels, cafés, restaurants, infrastructures culturelles et sportives
- Au minimum un (1) emplacement par tranche entamée de 100m² de surface de vente pour les commerces

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

1 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.

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

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.

2 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.

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

3 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.

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

4 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.

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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.

5 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.

6 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.

7 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 carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

8 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.

En revanche 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.

9 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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, 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.

10 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 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.

11 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%.

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises 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.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente:

- Les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé;
- Les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées;
- Les salles d'exposition des garagistes;
- Les agences de voyage;
- Les agences de banque;
- Les agences de publicité;
- Les centres de remise en forme;
- Les salons de beauté;
- Les salons de coiffure;
- Les opticiens;

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

- Les salons de consommation.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

AUTRES DÉFINITIONS

1 Construction

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

2 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 carports

3 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.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de 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.

4 Logement

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

5 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.

6 Maison unifamiliale

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

7 Maison plurifamiliale

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

8 Réaffectation/changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

9 Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

10 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. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

11 Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et/ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

12 Studio

Logement d'une surface habitable de min. 30 m² et de max. 50 m².

13 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupée 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, ...

14 Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d'une hauteur sous-plafond inférieure à 1,80 mètre.

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

[048_PAP_REF15759.pdf](#)

PAP Partie écrite

[048_PE_PAP_REF15759.pdf](#)

Le PAP sus-mentionné est modifié par le(s) PAP suivant(s)

PAP Partie graphique

[048_PAP_REF15760.pdf](#)

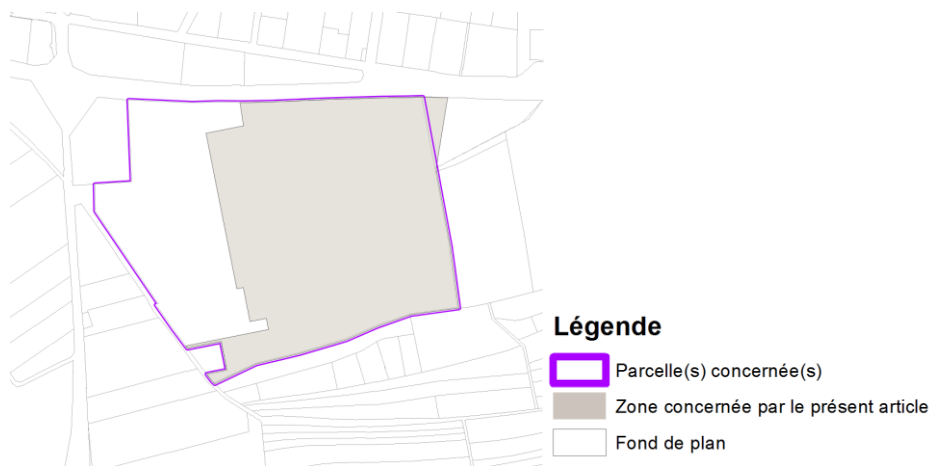
PAP Partie écrite

[048_PE_PAP_REF15760.pdf](#)

PAP Partie graphique

[048_QE_Wandhaff.pdf](#)

PAP Partie écrite



F. RÈGLES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU PAP « QUARTIER EXISTANT – ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES » - [QE_ZA]

Art. 29 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – zones d'activités économiques » et de ses 3 subdivisions, sont fixées en partie graphique.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Elles concernent des fonds situés au plan d'aménagement général en « Zone commerciale » et en « Zone d'activités économiques communale type 1 » (QE_ZA-3), et en « Zone spéciale d'activités économiques tertiaire » (QE_ZA-1 et QE_ZA-2).

Art. 30 Type des constructions et installations

Les quartiers existants « zones d'activités économiques » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ou non contigu, et aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités et affectations de la zone.

Art. 31 Affectations

Les affectations des constructions existantes peuvent être maintenues sous réserve ne pas étendre la surface qui leur est dédiée sauf si celle-ci est conforme aux affectations autorisées dans la zone.

En zone spéciale d'activités économiques-tertiaire, pour toute nouvelle construction, la surface dédiée à des activités de prestations de service (bureaux) est limitée à maximum 80% de la surface construite brute de l'immeuble concerné.

Art. 32 Disposition des constructions et installations

a. Implantation des constructions et installations

Les constructions sont à implanter à une distance minimale de 5m par rapport aux limites latérales et à la limite arrière de propriété.

La marge de reculement avant par rapport à la limite de propriété donnant sur la voirie sera au minimum de 10m. Pour les bâtiments se situant sur des parcelles en coin de rues le recul avant est obligatoire aux deux limites donnant sur la voirie. Un des deux reculs avant pourrait être réduit à 6m minimum.

Les constructions en seconde position sont admises pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours.

b. Distance entre constructions

La distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être égale ou supérieure à 5m.

Art. 33 Gabarit des constructions

Les bâtiments doivent respecter ce qui suit:

a. Emprise au sol

60% au maximum de la surface de la parcelle, ou des parcelles concernées par le projet.

b. Hauteur des constructions, y compris l'acrotère

- 16m max pour le PAP QE_ZA-1;
- 20m max pour le PAP QE_ZA-2;
- 16m pour le PAPQE_ZA-3.

Cette hauteur pourra être ponctuellement dépassée pour des éléments hors gabarit tels que cheminée, tour de refroidissement ou cage d'ascenseur ainsi que des installations techniques en toiture telles que panneaux solaires ou photovoltaïques.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 34 Toitures et infrastructures techniques

Les bâtiments seront pourvus d'une toiture de type toiture à acrotères.

Les infrastructures techniques, hors panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter:

- Un retrait de 5m par rapport à toutes les façades de la construction;
- Une hauteur maximale de 2m50;
- Une emprise maximale de 10 % de la surface totale de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, doivent respecter:

- Un retrait par rapport à toutes les façades de la construction au moins égal à leur hauteur;
- Une hauteur maximale de 1m50.

Art. 35 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés.

Ils peuvent dépasser l'emprise des constructions hors sol sous réserve de maintenir un recul minimal de 2m sur les limites cadastrales.

Art. 36 Aménagement des espaces libres

- a. Les espaces libres sont réservés à l'aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des espaces fonctionnels, des surfaces de rétention, des jardins et plantations.
- b. Les surfaces de plantations sont localisées de préférence dans les marges de reculement et couvrent au moins 1/10 de la superficie de la parcelle. Les écrans de verdure sont constitués d'arbustes et d'arbres indigènes.
- c. Une bande de protection aménagée en espace vert de 4m min de largeur est requise dans le recul avant à la limite avec le domaine public. Celle-ci peut être interrompue pour l'aménagement de l'accès au lot.
- d. Les espaces réservés aux emplacements de stationnement doivent, être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration.
- e. Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un pare-vue intégré à un écran de verdure d'une largeur de 3m et d'une hauteur de 2m en bordure de la parcelle et constitué d'essences indigènes d'arbres et arbustes. Tout dépôt est interdit dans la marge de reculement avant. Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt par une clôture d'une hauteur de 2m min est par ailleurs obligatoire.
- f. Un plan d'aménagement des espaces libres doit obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

Art. 37 Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accorder des dérogations dans les cas suivants et sous réserve que ces dispositions ne portent pas préjudice au voisinage:

- Lorsque le propriétaire de l'entreprise peut établir que les besoins particuliers de son activité l'exigent,

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- Pour garantir l'intégration de nouvelles constructions aux bâtiments existants contigus ou situés sur le même fonds,
- En cas d'assainissement énergétique sous réserve que l'isolation thermique extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public.

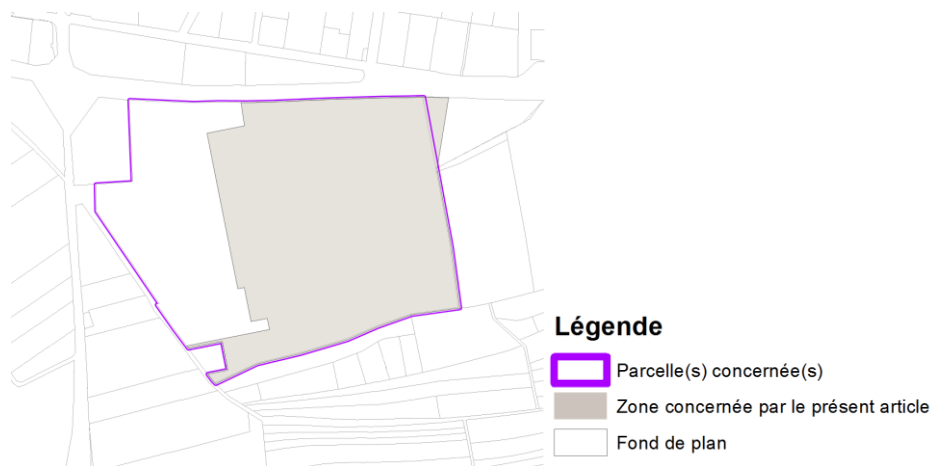
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« 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

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1

Conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ».

Conformément au 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, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » a pour vocation de préciser le mode d'occupation et d'utilisation du sol et de définir les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

Art. 2 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite de chacun des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal. Il se compose de trois titres entièrement applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit:

- Le titre A: Dispositions générales,
- Le titre G: Règles applicables à tout plan d'aménagement particulier « quartier existant »,
- Le titre H: Définitions,

Ainsi que d'un titre spécifique à chaque plan d'aménagement particulier « quartier existant », soit:

- Le titre B: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace résidentiel »,
- Le titre C: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – espace villageois »,
- Le titre D: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'équipements ».
- Le titre E: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone de loisirs ».
- Le titre F: Règles spécifiques applicables au PAP « quartier existant – zone d'activités économiques ».

Les délimitations des différents plans d'aménagement particulier « quartier existant » sont fixées en partie graphique (cf. plans E06966b - 22 « PAP « quartier existant »).

Art. 3 Portée du présent règlement

Le PAPQE précise le mode d'utilisation du sol défini par le plan d'aménagement général et fixe par ailleurs le degré d'utilisation du sol.

Les plans d'aménagement particulier approuvés et maintenus d'application repris en partie graphique du PAG et non définis comme « nouveau Quartier » font partie du PAPQE. Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans lesdits PAP, les prescriptions du PAPQE sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des dits PAP et de la présente partie écrite PAPQE, les dispositions des PAP approuvés et maintenus d'application priment.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

G. RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Les présentes règles sont applicables sans préjudice d'autres dispositions, le cas échéant plus restrictives, définies pour les PAP « quartier existant » spécifiques (B à H) ainsi que pour les PAP approuvés, exécutés et qui sont maintenus au PAG en tant que PAP « quartier existant ».

Art. 38 Constructions existantes

Toute transformation, y compris l'extension du gabarit d'origine d'un bâtiment existant est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu'une nouvelle construction.

Art. 39 Constructions contiguës

Elles présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Art. 40 Constructions en seconde ligne

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

Art. 41 Saillies

Les éléments en saillie doivent respecter les reculs minima sur limites prescrits et s'inscrire dans l'emprise maximale de construction définie par la profondeur maximale du bâtiment ainsi que sa largeur le cas échéant à l'exception de ce qui suit:

- Les balcons doivent respecter un recul sur les limites latérales d'au moins 1m90
- Les terrasses, perrons, escaliers doivent respecter un recul sur les limites latérales d'au moins 1m90.
- Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie de max 0m70 sur la façade concernée.

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des portes d'entrée.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits en façade avant. Sur les autres façades, ils peuvent avoir une surface égale à maximum 1/10ème de la surface de la façade, une largeur égale à maximum 70% de la largeur de façade concernée et une saillie de 1m20 max.

Les corps avancés pourront avoir une saillie de 0m50 max, leur surface étant inférieure à 1/3 (un tiers) de la surface de façade concernée.

Art. 42 Constructions en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont autorisés dans les limites d'emprise maximale définies pour les niveaux hors sol.

La profondeur du niveau en sous-sol peut être augmentée jusqu'à 20m max du côté arrière de la construction sous réserve d'être complètement enterrée et de respecter les reculs imposés sur limites et sans que cela ne nécessite des travaux de remblai.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

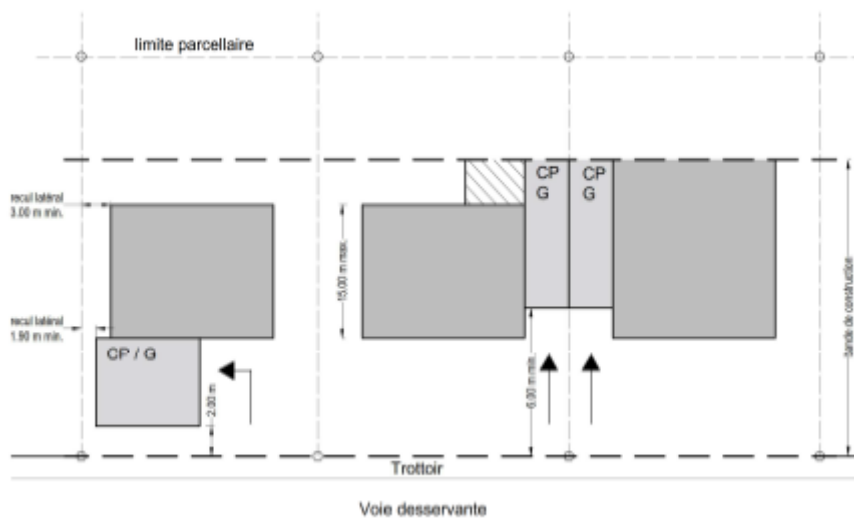
En cas de terrain en pente, le niveau du sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1m max sous réserve de mesures d'intégration paysagère et que le toit du sous-sol dépassant la construction hors sol soit couvert d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en toiture terrasse.

Art. 43 Dépendances et constructions secondaires

a. Garage et carport

La construction de garage ou de carport est autorisée en dehors de la construction principale, sous réserve de s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction.

L'implantation à l'avant de la construction principale est permise uniquement si l'accès à partir de la voie publique est indirect et latéral à celle-ci et sous réserve de respecter une distance de 2m min. de la bordure de la voie publique.



Le garage ou carport peut être implanté dans le recul latéral de la construction principale sur un côté seulement et sous réserve de ne pas dépasser la façade arrière de la construction principale ou de l'annexe accolée le cas échéant.

La construction séparée d'un garage est autorisée sur un terrain libre où il n'y a pas d'habitation adjacente, avec les dimensions et les reculs suivants:

- Largeur comprise entre 3m00 et 6m00;
- Emprise au sol maximale de 48m²;
- Recul latéral autorisé 1m90 minimum ou sur limite de propriété si garage accolé sur parcelle adjacente;
- Recul avant compris entre 5m00 et 10m00;
- Recul postérieur 1m90, ou sur limite de propriété si garage accolé sur parcelle adjacente;
- Hauteur niveau fini 3m50 par rapport au terrain naturel.

La hauteur hors tout est de 3m50 max.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol maximale est de 40m² pour le carport et de 48m² pour le garage.

L'augmentation de l'emprise au sol maximale est admise dans les cas suivants:

- Garage ou carport collectif pour 2 logements maximum (1 maison bi familiale), sans dépasser au total 60m².
- Intégration d'un abri de jardin sous réserve de ne pas construire d'abri de jardin séparé sur la parcelle, sans dépasser au total 60m².

L'aménagement des toitures plates en toiture-terrasse est interdit.

b. Remises, abris de jardin

Les remises, abris de jardin et serres de jardinage sont implantés à l'arrière des constructions principales. Ils sont, soit attenants à la construction principale, soit distants de 5m min. de celle-ci.

Ils respectent un recul égal à 1m min. ou nul en cas d'accord écrit entre voisins sur les limites de propriété.

En aucun cas ils ne peuvent servir à un usage d'habitation, de garage ou encore d'activité professionnelle.

L'emprise au sol cumulée maximale des remises, abris de jardin est fonction de la taille du terrain à savoir:

- Pour un terrain jusqu'à 5 ares: 18m²;
- Pour un terrain entre 5 à 6 ares: 21m²;
- Pour un terrain au-delà de 6 ares: 30m².

La dimension du côté le plus long étant limitée à 5m.

La hauteur hors-tout des remises, abris de jardin ou serres est limitée à 3m max. mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. A l'exception des terrains à forte pente, la cote d'altitude de la corniche ou de l'acrotère des abris de jardin et autres constructions similaires doit dans tous les cas être inférieure à la cote d'altitude de la corniche de la construction principale.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate.

Les pentes de toiture sont inférieures à 18°.

c. Terrasses couvertes, pergolas ou constructions similaires

Les terrasses couvertes, pergolas et constructions similaires ne sont pas destinées à des fins d'habitation.

Elles sont autorisées à l'arrière des constructions principales, au niveau du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin le cas échéant. Elles doivent s'inscrire à l'intérieur de la bande de construction et sont interdites dans les marges de reculement minimum prescrites.

La profondeur de terrasses couvertes, pergolas ou construction similaire est limitée à 5m max.; la hauteur hors tout de ces constructions est limitée à 3m50 max. et, dans tous les cas, doit être inférieure au niveau corniche de la construction principale attenante.

Art. 44 Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis. Sont préférées les teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses donnant sur le domaine public et les espaces verts privés.

Pour les maisons plurifamiliales, seule une antenne parabolique collective par immeuble est admise. Le raccordement à l'antenne collective est par ailleurs obligatoirement requis.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture.

En secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés dans le même plan que la toiture, être de teinte noire/grise similaire à la toiture et avec ou sans cadre. Le cadre doit être non brillant et de teinte noire/grise.

Art. 45 Déblais et remblais

- a. Les déblais et remblais supérieurs à 0m50 par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut accorder une dérogation à cette restriction en cas de terrain à forte pente.
- b. En cas de construction ou de reconstruction, la configuration du terrain doit être sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.
- c. Toutes les modifications apportées au niveau naturel de terrain à bâtir sont soumises à l'autorisation du bourgmestre et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Art. 46 Murs et clôtures

- a. Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit:

Seuls sont admis les types de clôture suivants:

- Les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 2m;
- Les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.

- b. Les écrans brise-vue sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit:

- Situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci;
- Hauteur maximale de 2m sur une profondeur maximale de 4m;
- Matériaux autorisés: haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

- c. Les murs de clôture sont proscrits.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0m80. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1m20.

- d. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m50.

Art. 47 Matériaux et teintes des constructions

Le présent article ne concerne pas le QE-L, le QE-E et le QE-ZA.

En façade:

Pour les constructions situées en secteur protégé et les constructions identifiées en tant que « construction à conserver » dans le PAG :

L'enduit des façades est à réaliser uniquement avec un enduit minéral avec une finition taloché fin ou gratté fin.

Pour toutes les constructions:

Les bardages en façade sont autorisés sous réserve de couvrir au maximum 30% de la somme totale des façades des constructions sises sur une même parcelle. Les dépendances libres ne sont pas soumises à cette restriction. Le bardage doit être en bois à l'état naturel ou en panneaux métalliques d'aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise).

Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs sur une même construction doivent être harmonieuses.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

En toiture:

Le revêtement des pans de toitures doit être en matériau mat, et de couleur similaire à l'ardoise naturelle, sauf pour les constructions identifiées comme « construction à conserver » par le PAG dont le revêtement des pans de toitures doit être en ardoises naturelles.

Le métal d'aspect mat et de teinte noire ou grise (tel que le zinc, la tôle grise) peut être autorisé s'il participe à la qualité architecturale de la construction.

Art. 48 Stationnement

Le stationnement est interdit dans le recul postérieur des constructions, à moins que celles-ci ne soient desservies par plusieurs voies publiques.

En secteur protégé, les garages et les carports doivent être implantés dans la bande de construction.

Ils sont interdits devant la façade avant frontale sauf s'il s'agit de volumes annexes existants présentant un caractère et une implantation typique à préserver.

Pour les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver », en cas de création de plus de 2 logements dans un même immeuble, au moins 70% des emplacements de stationnement requis seront aménagés collectivement. La surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée est exclue pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré.

Art. 49 Angles de rue

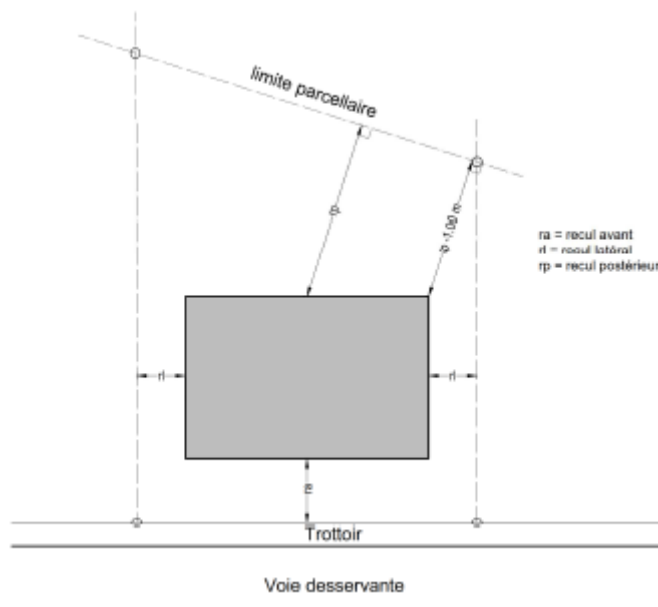
Les terrains sis à l'angle de deux rues peuvent être couverts par une construction isolée, sous réserve de respecter les reculs sur les limites latérales et postérieures.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 50 Reculs sur limites parcellaires obliques

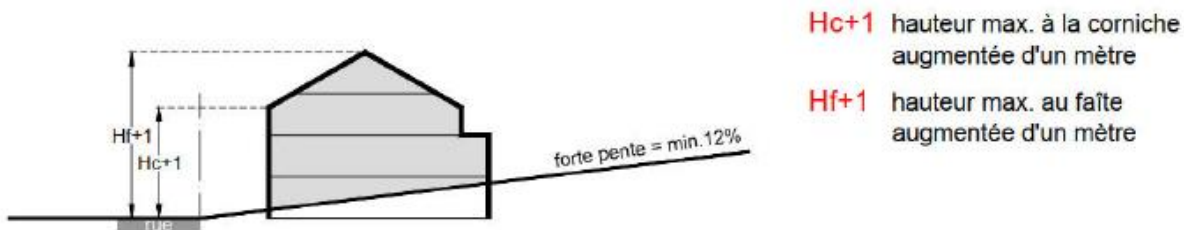
Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d'une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite, et le point de la construction le plus rapproché à la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1m.



Art. 51 Terrain à forte pente

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

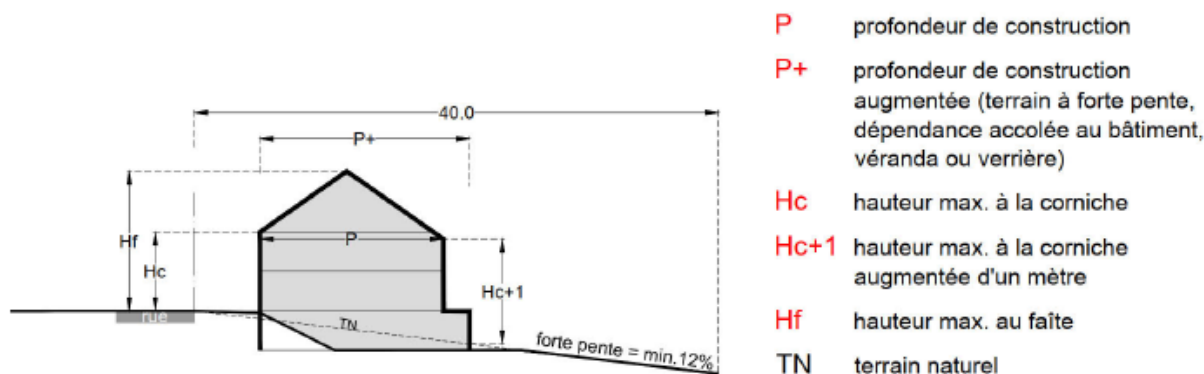
Lorsque les terrains sont situés en contre-haut de la voie desservante, les hauteurs maximales à la corniche ou à l'acrotère et au faîte peuvent être majorées au maximum de 1m.



Lorsque les terrains sont situés en contrebas de la voie desservante, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère de la façade la plus élevée est à mesurer par rapport au terrain naturel, cette hauteur pouvant être majorée au maximum de 1m.

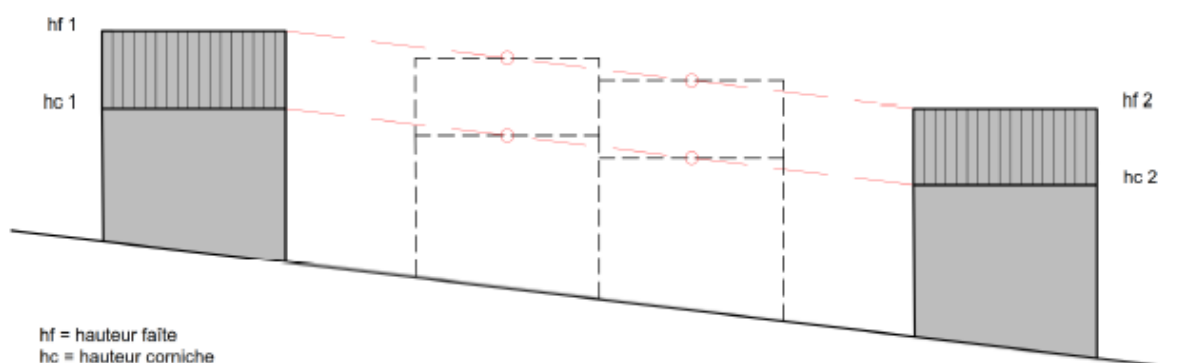
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Les terrains à forte pente sont déterminés sur base d'un levé topographique de la situation existante conformément à la définition 60 en annexe H.

- b. Aux abords d'une rue à forte pente, soit supérieure à 12% au droit de la parcelle concernée, les hauteurs à la corniche, au faitage ou à l'acrotère des constructions tiennent compte des hauteurs des constructions sur les terrains voisins, au niveau des parcelles directement adjacentes, conformément au schéma ci-après.



Art. 52 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau de rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante; le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Art. 53 Lotissement de terrain

Toute demande de lotissement de terrains est à adresser au conseil communal.

Un lotissement de terrain, pour être autorisable, doit répondre aux conditions cumulatives suivantes:

- Les dimensions des lots issues du lotissement doivent permettre l'implantation d'immeubles respectant les prescriptions dimensionnelles applicables à la zone d'implantation.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 54 Dispositions transitoires et dérogatoires

a. Dispositions dérogatoires

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou de sécurité, sous réserve de ne léser aucun intérêt légitime:

- En cas d'assainissement énergétique sous réserve que l'isolation thermique extérieure du bâtiment n'empiète pas sur le domaine public;
- En cas de profondeur insuffisante de parcelle ou de terrain en situation de forte pente moyennant, soit une réduction du recul avant à 1m50 min, soit une réduction de recul postérieur à 4m;
- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est possible, sous réserve de ne pas changer l'affectation;
- pour d'autres raisons urbanistiques et topographiques, augmentation ou réduction des hauteurs min. et max.: pour garantir la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction ou d'une partie d'une nouvelle construction (incluant le rehaussement éventuel d'une construction existante) à des constructions ou parties de constructions existantes sur les terrains adjacents, il peut exceptionnellement être autorisé une diminution ou une augmentation du gabarit de la nouvelle construction (hauteurs, largeur, profondeur et formes de toitures) ainsi que des reculs sur limites de propriétés;
- Pour tous travaux de rénovation, réhabilitation ou de restauration portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent règlement, pour autant que ne soient augmentés ni le gabarit, ni le nombre de niveaux, ni le nombre de logements desdits bâtiments, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement;
- Les éléments protégés de type « environnement construit » (construction, gabarit ou alignement à conserver) peuvent déroger aux prescriptions du PAP-QE dans le cadre de la préservation de leur valeur patrimoniale;
- Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée;
- Dans le cas où la stricte application desdites dispositions rendrait impropres à la construction une parcelle libre considérée comme place à bâtir, dans le but d'éviter l'apparition de dents creuses et de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes – dans le cas des reculs sur les limites de propriété, la dérogation ne peut porter que sur un seul recul;
- Pour l'implantation de stationnements ouverts, de garages ou de carports à l'arrière de la construction principale sous réserve de se situer dans la bande de construction, à l'intérieur d'une construction secondaire ou hors de portée de vue des voisins et des résidents, et de n'occasionner aucune gêne sur le voisinage. Dans tous les cas, les reculs minimums réglementaires sur limites seront respectés et un accès direct et sécurisé à la voie publique est obligatoire.
- Pour le maintien de volumes secondaires existants dans la marge de recul avant lorsque leur implantation est intéressante à préserver car elle contribue à la définition de l'espace -rue.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment existant affecté ou non à l'habitation et ne répondant pas aux prescriptions de la zone en matière de gabarit et d'implantation peut être autorisé sous réserve de ce qui suit:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Si les reculs réglementaires ne sont pas respectés, le rehaussement est possible sous réserve des contraintes cumulatives suivantes:

- Maximum 2 unités de logement par bâtiment;
- Construction située à l'intérieur de la bande de construction;
- Respect de la hauteur maximale réglementaire;
- Aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante;
- Aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis sur le même fonds privé, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts.

Si le gabarit maximal n'est pas respecté, seule la rénovation est autorisée; tout changement d'affectation est proscrit sauf s'il s'agit de constructions à conserver ou de gabarits à préserver.

A l'intérieur des secteurs protégés de type environnement construit, si les reculs réglementaires ne sont pas respectés et que le gabarit maximal est respecté, la réaffectation et le changement d'affectation peuvent être autorisés sous réserve des contraintes cumulatives suivantes:

- L'habitat de type plurifamiliale est proscrit;
 - La construction est soit situé en 1ère ligne, soit au niveau d'un ensemble bâti situé en seconde ligne, à l'intérieur de la bande de construction;
 - Un accès minimal à ladite construction est assuré, notamment pour les services de secours;
 - La hauteur maximale réglementaire doit être respectée sauf si l'assainissement énergétique du bâtiment existant ne peut techniquement pas respecter cette prescription dimensionnelle. Dans ce cas une marge supplémentaire de maximum 0m50 est autorisée;
 - Aucune augmentation de la surface d'emprise au sol de la construction existante n'est admise;
 - L'aménagement des emplacements de stationnement en nombre minimal requis est à prévoir sur le même fond privé, dont la moitié au minimum sous forme de d'emplacements couverts.
 - Si l'une desdites conditions n'est pas remplie et/ou si le gabarit maximal n'est pas respecté, tout changement d'affectation est proscrit, seule la rénovation est autorisée.
- Dans le cas des terrains ou parties de terrains à forte pente, des terrassements supérieurs à 1m sont admis pour des raisons urbanistiques et constructives, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique
 - Pour des raisons de destination de terrain ou des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, es hauteurs des murs de clôture ou des murs de soutènement peuvent être augmentées.
 - En cas d'une destruction d'une construction existante due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une reconstruction à l'identique en termes de gabarits ainsi qu'en termes de logements.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

H. DÉFINITIONS

La terminologie reprise au sein du présent règlement est entendue comme suit:

1. Alignement de voirie

Limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. 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.

3. Auvent

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

4. Avant-toit

Toit en saillie sur la façade.

5. Avant-corps

Elément architectural ou 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 mètres.

6. Balcon

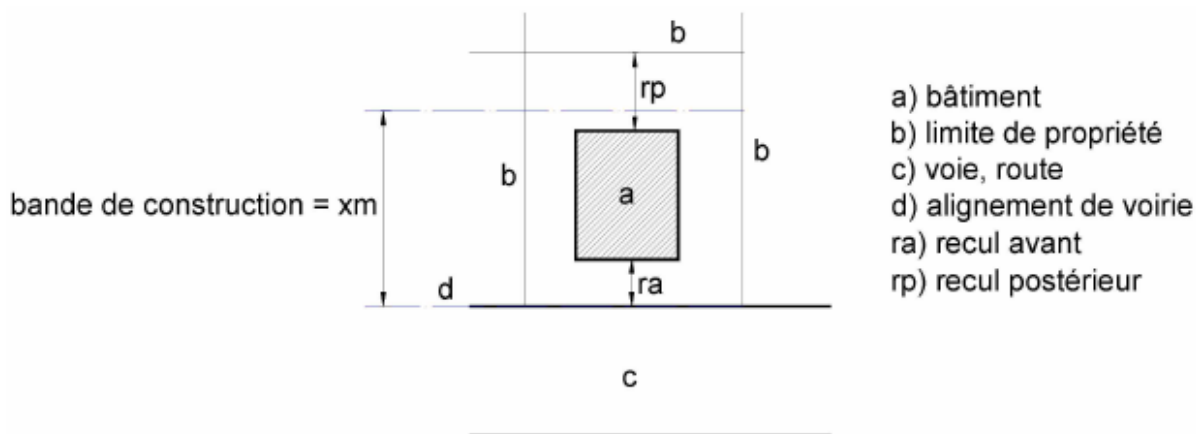
Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes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

7. 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



8. Car port

Un carport est une construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

9. 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 exemple barrières, enceintes, enclos et grilles),
- Les clôtures massives ou opaques (par exemple murets et murs),
- Les clôtures végétales (par exemple haies).

10. Comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

11. Construction

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

12. Construction principale

Construction accueillant la fonction principale dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds.

13. Construction légère

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

14. Construction secondaire

Construction d'un volume nettement inférieur à la construction principale et/ou accueillant une fonction secondaire dans un ensemble de constructions sises sur un même fonds (extension d'une construction principale, véranda, dépendance...).

15. Construction en sous-sol (=niveau en sous-sol)

Toute construction enterrée ainsi que tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

16. Décrochement de façade

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

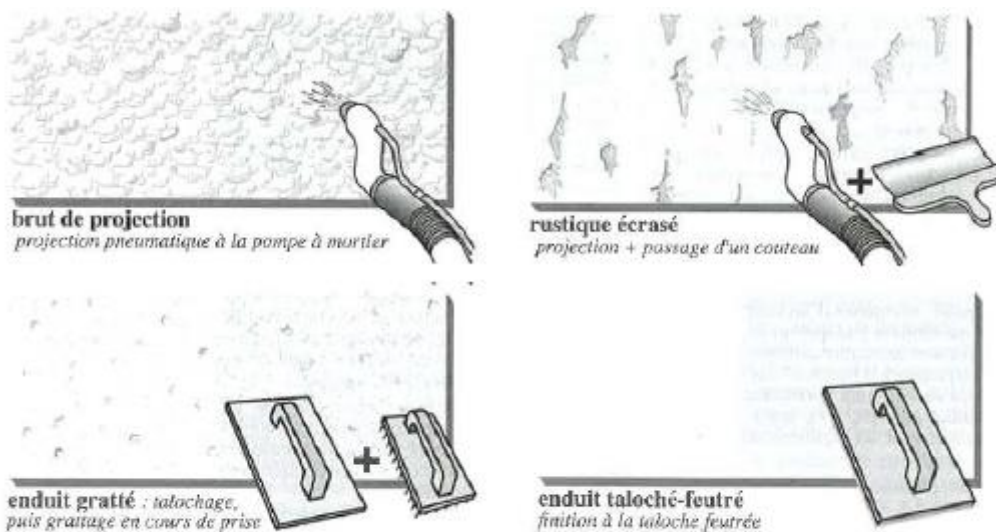
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

17. 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 carports.

18. Enduits de parement hydrauliques



SOURCES : DICOBAT, 7^E ÉDITION

19. 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, même si érigés sur plusieurs parcelles. Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme, constitué par le corps de logis et les volumes d'usage agricole. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène et d'une composition d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

Les différents volumes composant un ensemble bâti ne sont pas à considérer comme des bâtiments individuels mais bien 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.

20. Gabarit

Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée définies par les largeur, longueur, hauteurs de l'édifice concerné.

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

21. Gloriette

Petit pavillon de jardin, pavillon d'agrément- ouvert et réalisé le plus souvent en fer forgé. Une grande cage à oiseaux (volière) répond à la même définition.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

22. Hauteur à la corniche

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. 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.

23. Hauteur à l'acrotère

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 desservante. 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.

24. Installation légère (mobilier urbain)

Sous la dénomination « installation légère » sont compris les petits équipements ou éléments de mobilier pouvant être ancrés 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, abribus, poubelle, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

25. Logement

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

26. Logement de type collectif

Toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

27. Logement intégré

Tout 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.

28. Loggia

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.

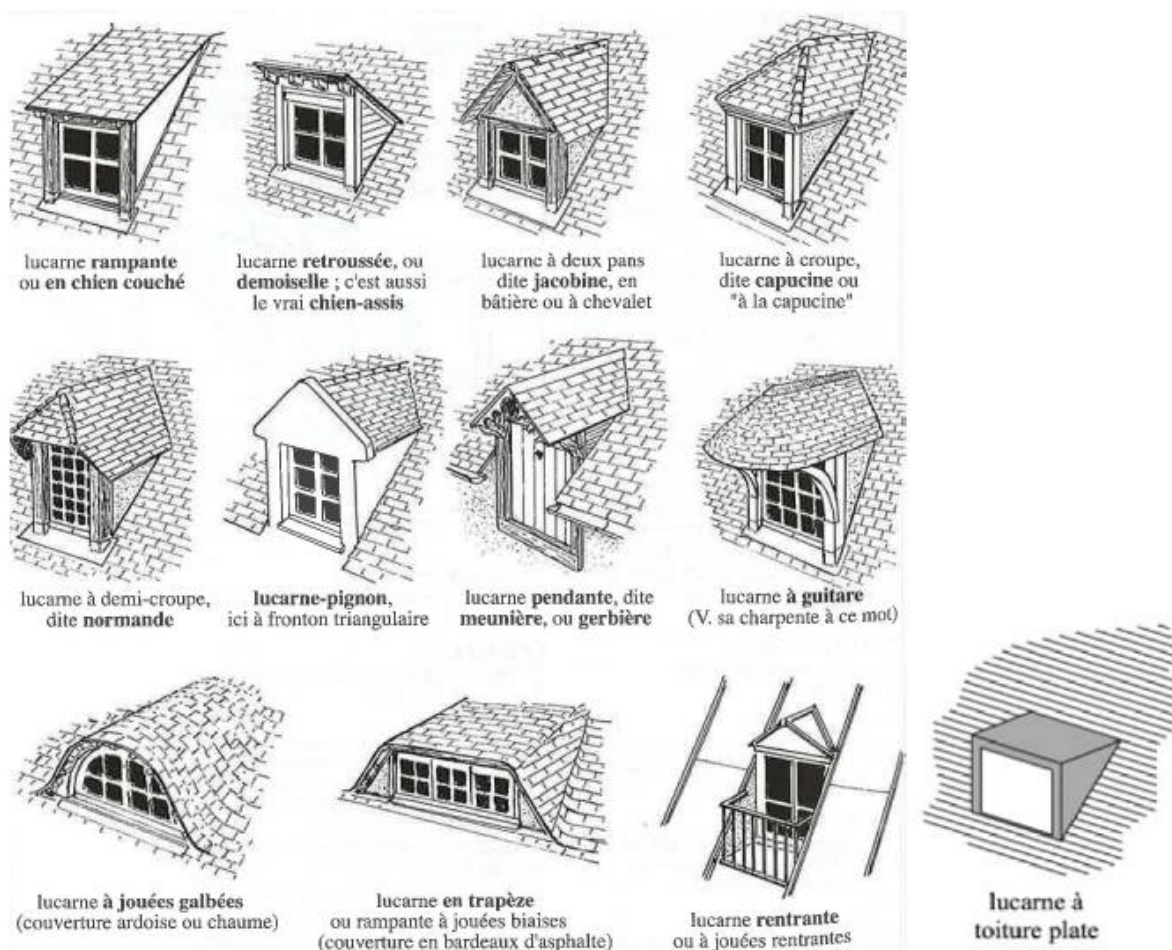
29. Lot

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

30. Lucarnes

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Sources : *DICOBAT*, 7^e édition

31. Maison en bande

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

32. Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Chaque unité possède une entrée séparée donnant sur l'intérieur.

33. Maison jumelée

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

34. Maison plurifamiliale

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

35. Maison unifamiliale

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

36. Modénature

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

37. Niveau plein

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.

38. Niveau en sous-sol

Tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

39. Nombre de niveaux

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

40. Parcelle

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

41. Pergola

Petite construction de jardin constituée de poutres horizontales soutenues par des colonnes et pouvant servir de support pour plantes grimpantes.

42. Perméabilité

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 y inclus 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces), écorces, copeaux de bois, etc.

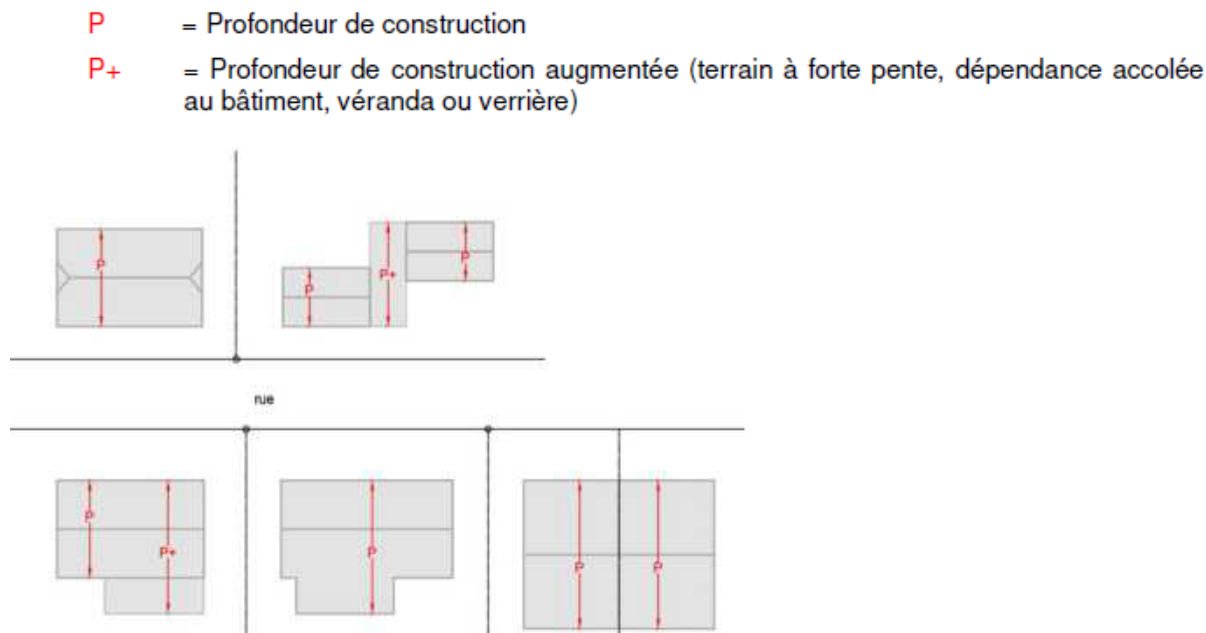
La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

43. Profondeur de construction

Soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



44. 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 trois logements ou plus.

45. Reconstruction

Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

46. Recul

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.

47. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur telles que normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. La réhabilitation inclut de fait les travaux de transformation afférents.

48. 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.

49. Restauration

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Par définition, la restauration exclut tous travaux de transformation, de démolition et/ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

50. Rive de toit

Lignes latérales des pans de toiture.

51. Saillie sur les alignements de façade

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.

52. 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.

53. Serre

Une serre est une construction close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée en général à la culture végétale

54. Studio

Logement d'une surface habitable de 30 m² min. et de 50 m² max.

55. Surface d'emprise au sol

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.

56. Surface hors oeuvre

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.

57. 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

58. Terrain à bâtir brut

Tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée non encore ou partiellement viabilisés.

59. 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.

60. Terrain à forte pente

Partie de terrain urbanisé ou destiné à être urbanisé, située dans une bande de 40m de profondeur à partir de la limite du domaine public, voire toute la profondeur du terrain lorsque celle-ci est inférieure à 40m, dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas, dépasse les 12%.

61. Terrain naturel/niveau naturel du terrain

Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

62. Terrasse

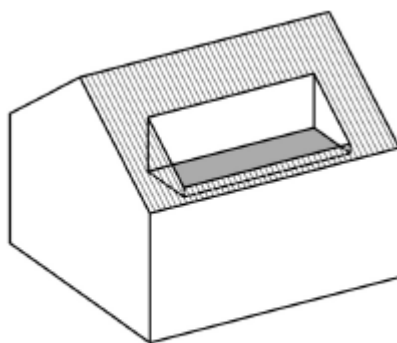
Surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes fenêtres.

63. Terrasse ouverte en toiture

Terrasse aménagée au niveau des combles en lieu et place d'une partie de la toiture, sans exhaussement de celle-ci.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

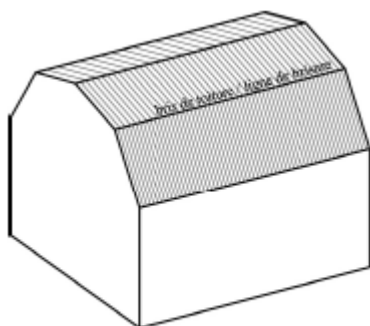
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



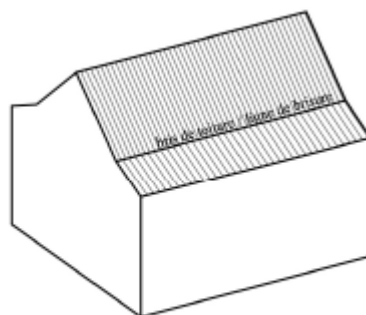
terrasse ouverte en toiture

64. Toiture brisée/bris de toiture ou ligne de brisure

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



toiture brisée



toiture brisée

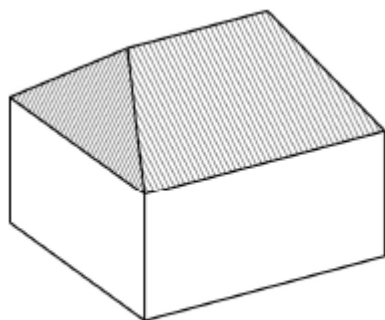
65. Toiture à croupe/toiture à demi-croupe

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

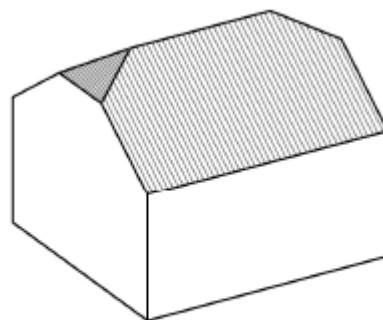
Demi-croupe: croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



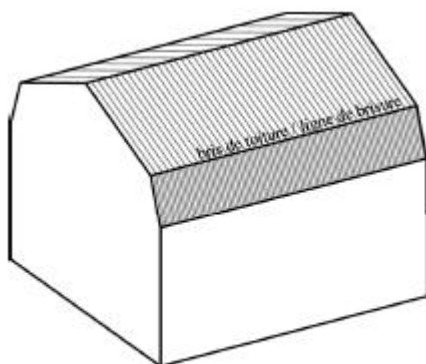
toiture à croupe



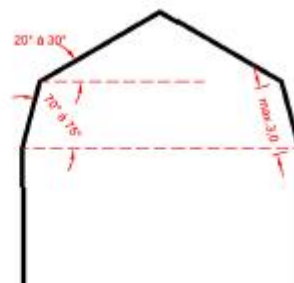
toiture à demi-croupe

66. Toiture à la Mansart

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



toiture à la Mansart

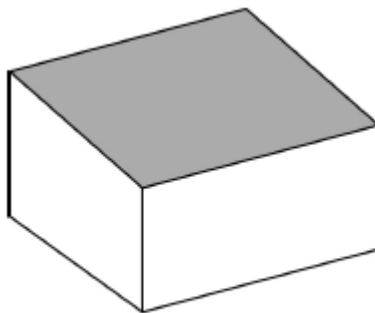


67. Toiture plate

Toiture à pente nulle ou faiblement inclinée, éventuellement végétalisée.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

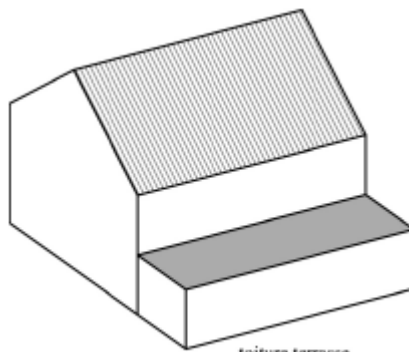
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



toiture plate ou faiblement inclinée

68. Toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse

69. Transformation

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.

70. Véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maxima. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris la toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

71. Verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0m50.

72. Voie desservante

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

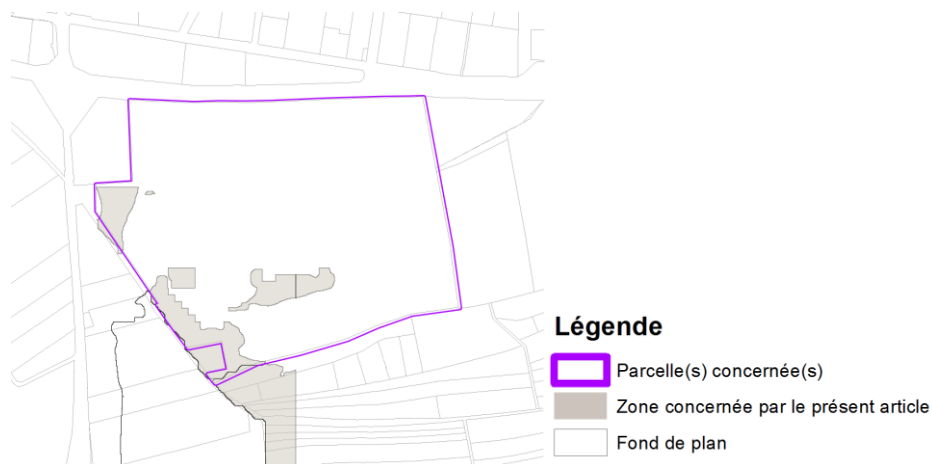
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

73. Voie publique

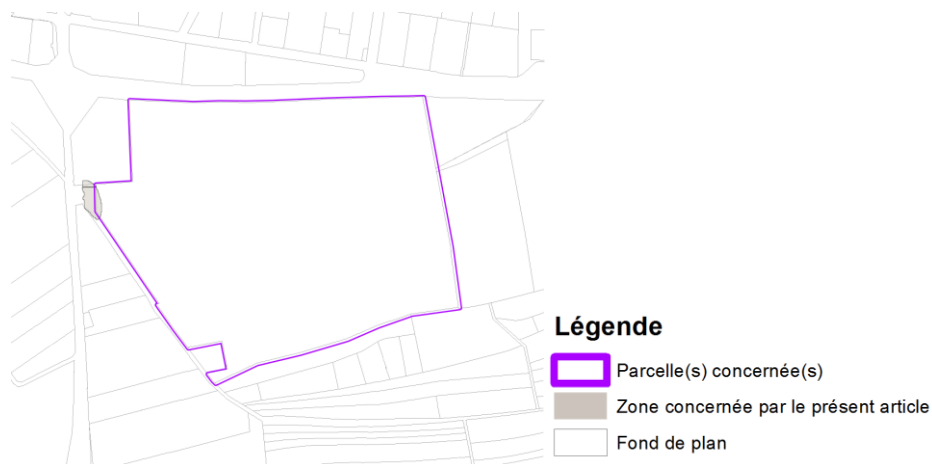
Les voies appartenant à l'Etat ou une commune qui font partie du domaine public.

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



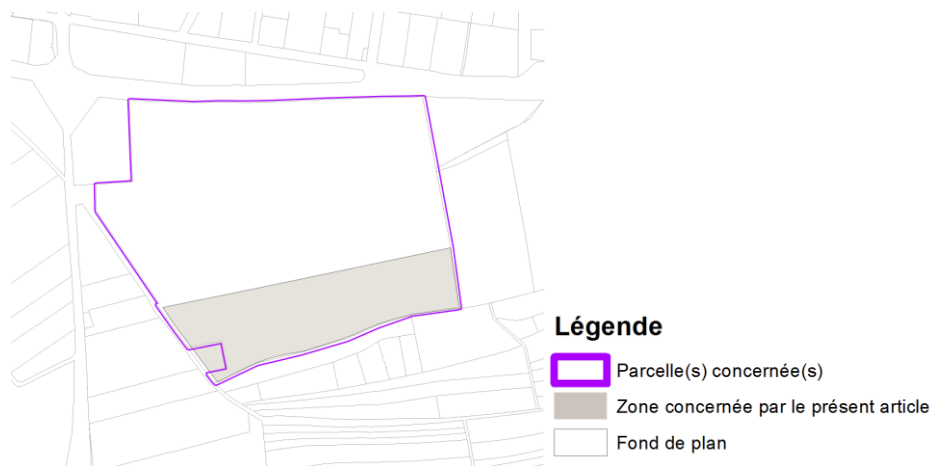
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

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

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



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

ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif:

2. Zones soumises aux dispositions de l'art.17 et/ou art.21 (loi du 18.07.2018)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:

- des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi (S17) – c'est-à-dire, les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable – et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme une réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.
- des habitats relevant de l'art.21 de ladite loi (S21) – c'est-à-dire, les habitats d'espèces animales protégées particulièrement – et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdit.
- des structures arborées relevant potentiellement de l'art.21 de ladite loi (A21) – c'est-à-dire potentiellement attractives pour la faune protégée particulièrement. Sans préjudice de la loi et des règlements d'exécution y associés, l'attrait de ces structures pour ces espèces doit être vérifié par un expert avant toute altération/destruction.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

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

Le Ministère des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures.

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 des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.