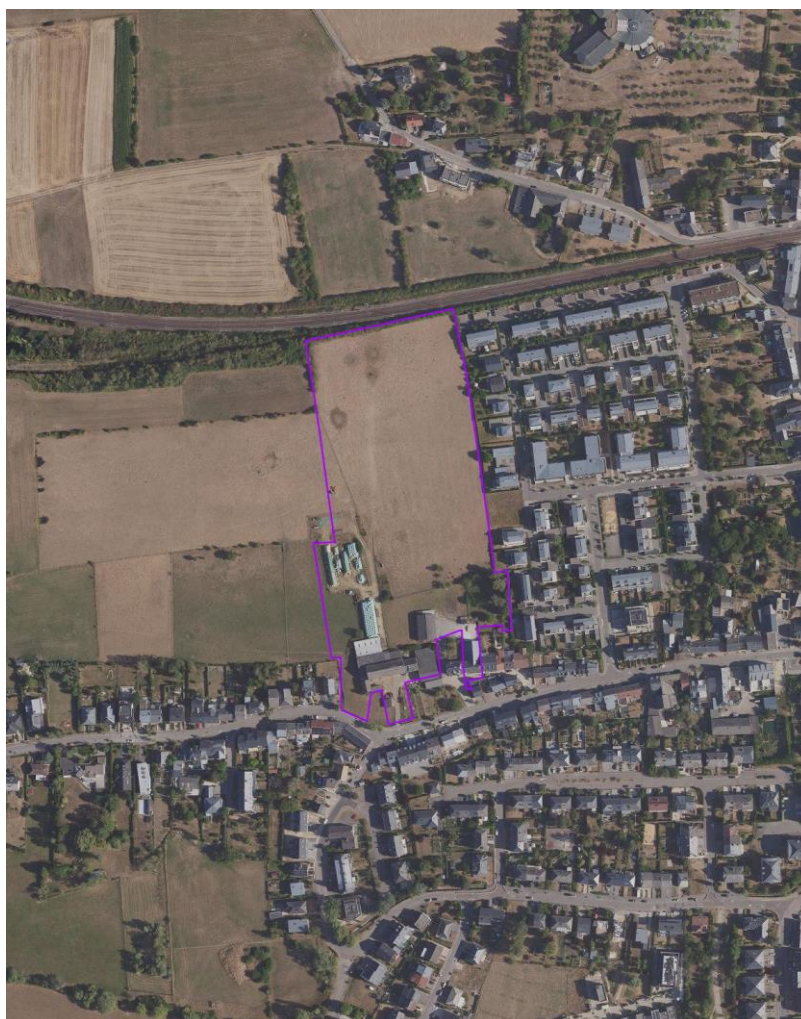



RAPPORT

# 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  
BERTRANGE

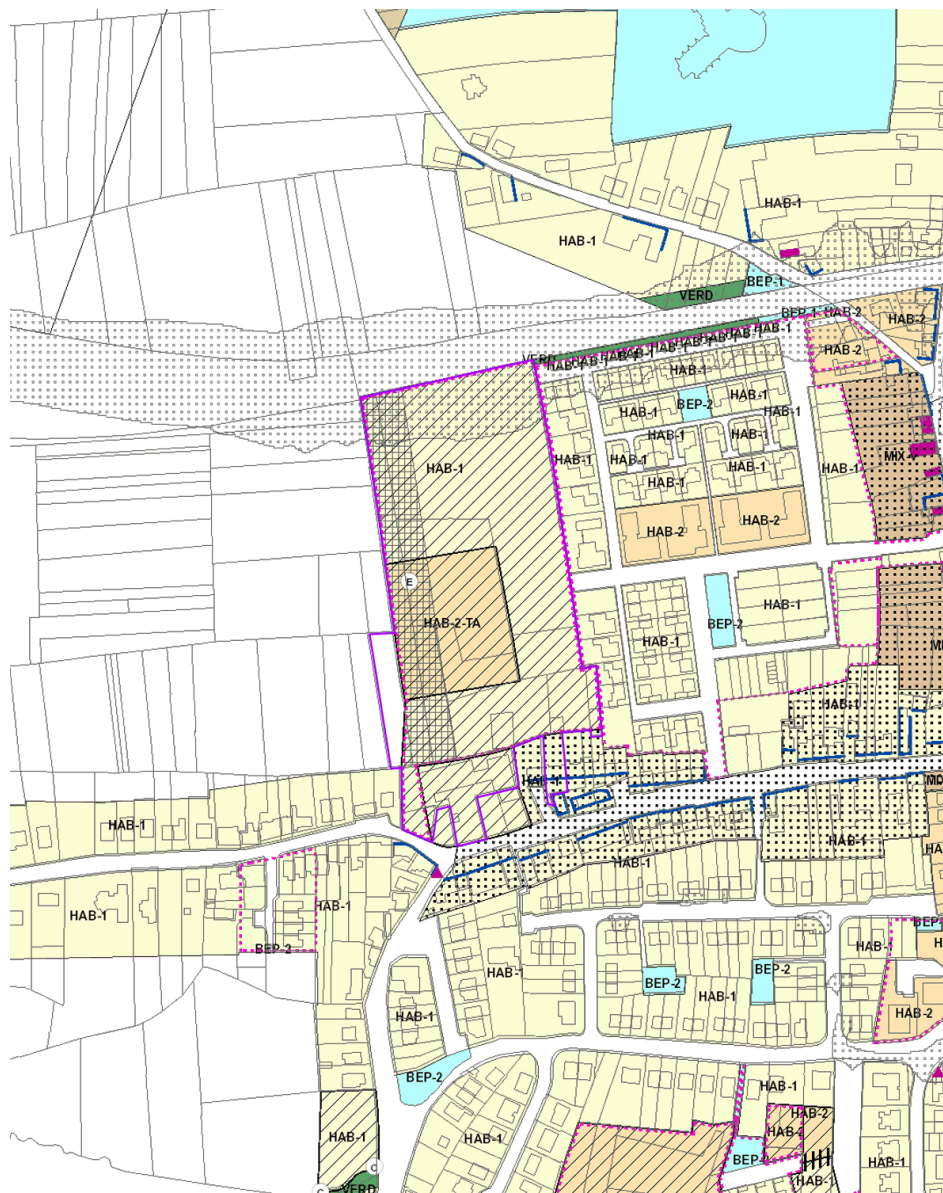


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

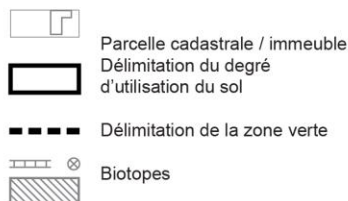
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

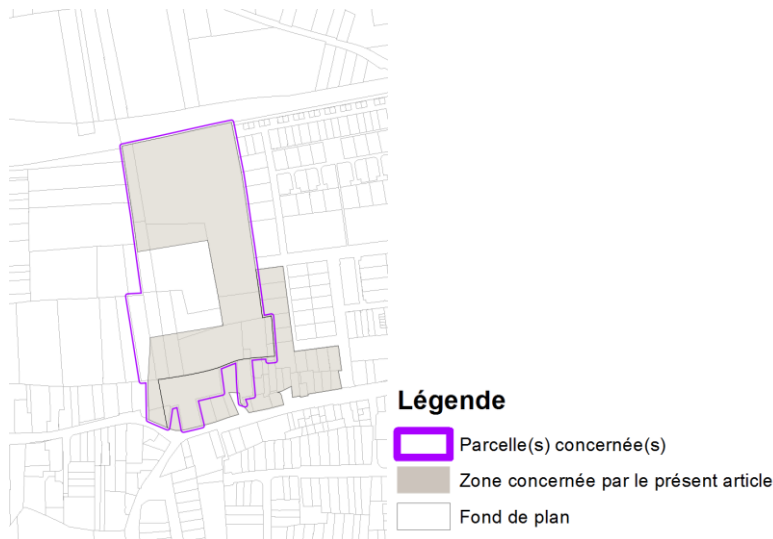
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2];
- zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA];

### Art. 3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

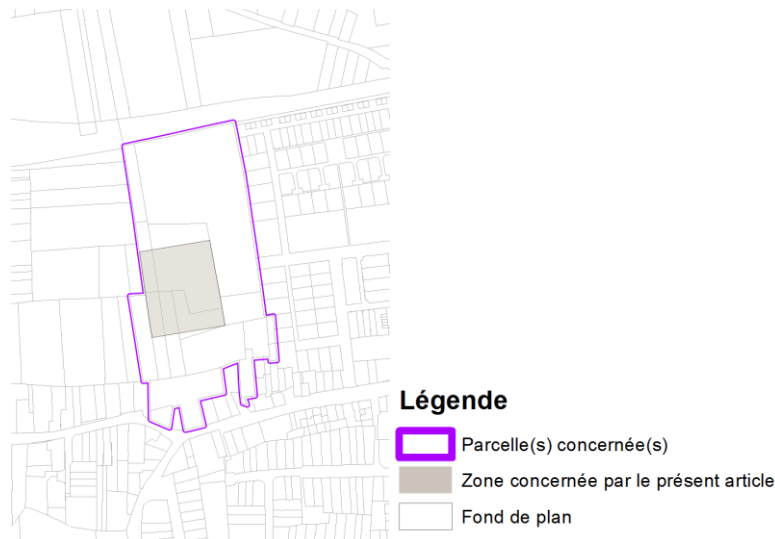
La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

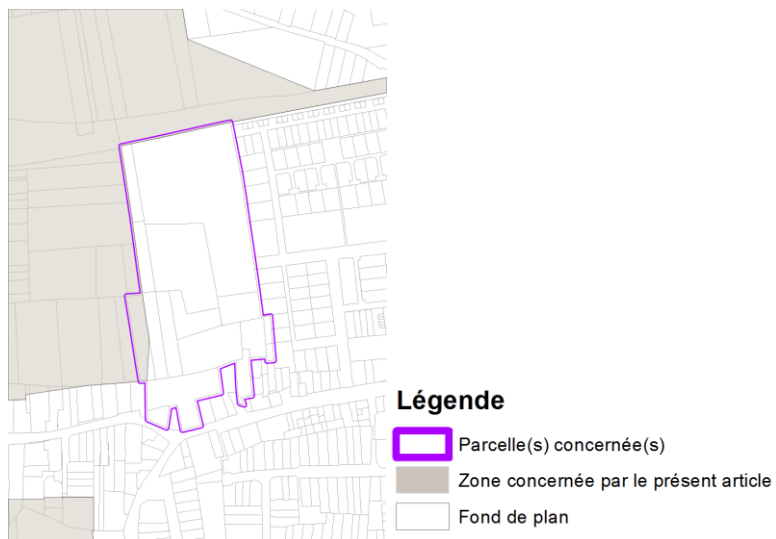
Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2];
- zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA];

### Art. 3.3 Zone d'habitation – Troisième âge [HAB-TA]

La zone d'habitation « Troisième âge » est destinée à abriter des logements pour personnes âgées et pour personnes à mobilité réduite, ainsi que les aménagements complémentaires (logements encadrés). Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation « Troisième âge » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## LA ZONE VERTE

La zone verte est une zone destinée à rester libre régie par les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans la zone verte les constructions sont à la fois soumises à l'autorisation du bourgmestre et à celle du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Dans la zone verte on distingue les catégories suivantes:

- la zone agricole
- la zone agricole « POS Tossebiorg »
- la zone forestière
- la zone horticole
- la zone de parc public
- la zone de verdure

Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le bourgmestre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée.

Les affectations suivantes ne sont pas admises:

- Les habitations, sauf celles qui sont en relation directe avec la destination principale de la catégorie de la zone verte concernée ainsi que le logement encadré
- Les activités de commerce avec une surface de vente de plus de 200 m<sup>2</sup>;
- Les activités d'industrie lourde, de transport et de logistique;
- Les services administratifs ou professionnels.

### Art. 11 Zone agricole [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation agricole, mais aussi jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique. Toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée que s'il existe un lien direct avec l'exploitation concernée.

Toute nouvelle construction et tous travaux d'extension d'un bâtiment existant sans raccordement au réseau d'eau potable et sans accès carrossable en toutes saisons au nouveau bâtiment et/ou au bâtiment agrandi sont interdits dans cette zone. Pour l'évacuation des eaux usées, est requise au moins l'aménagement d'une citerne étanche, sans trop-plein et aux dimensions appropriées, à vidanger régulièrement, étant entendu que la commune n'entreprendra aucune extension du réseau de voirie, d'égouts ou de distribution d'eau potable dans cette zone.

Les constructions existantes et dûment autorisées, sans lien avec l'activité agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique, peuvent bénéficier de travaux d'entretien.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

**Art. 17 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

### **Art. 17.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en oeuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m<sup>2</sup>.

Pour les constructions existantes érigées sur les sites des entreprises à risque (loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés) des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, ceci au conditions suivantes

- que les travaux visés servent à l'augmentation de la sécurité
- ou
- que les travaux visés concernent l'implantation de nouvelles technologies pour l'emploi des biocarburants
- ou
- que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m<sup>2</sup>.

### **Art. 17.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »**

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit:

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS),
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

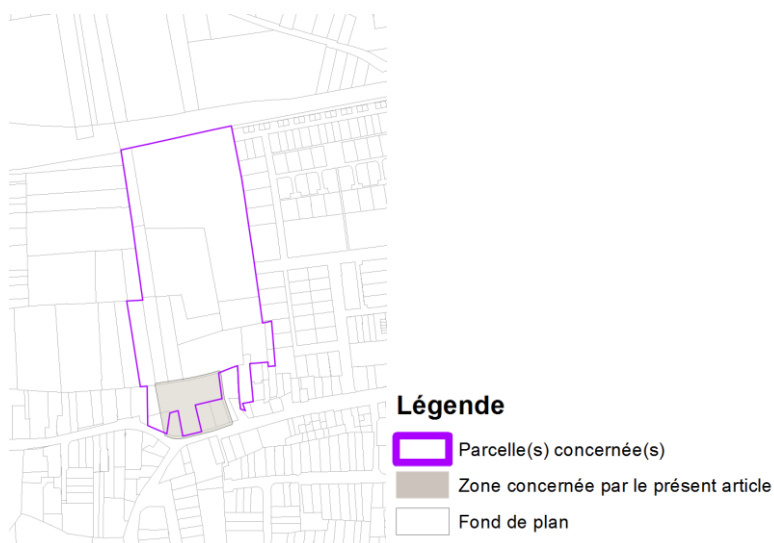


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture:

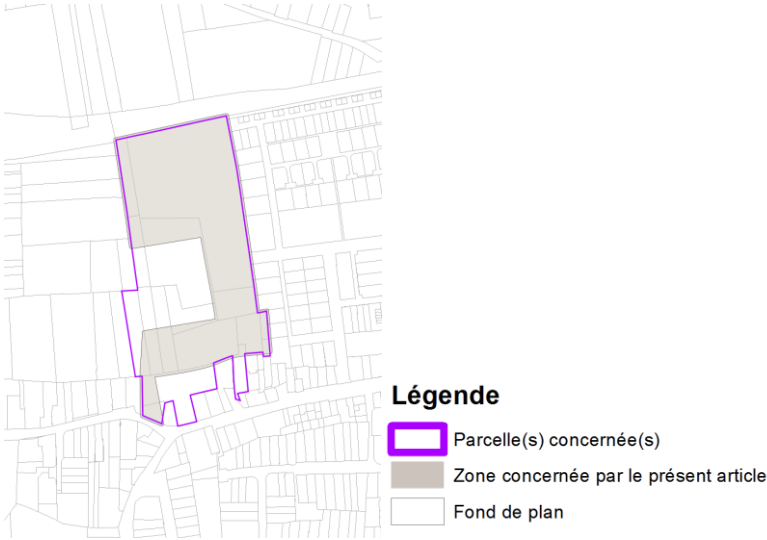
Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.



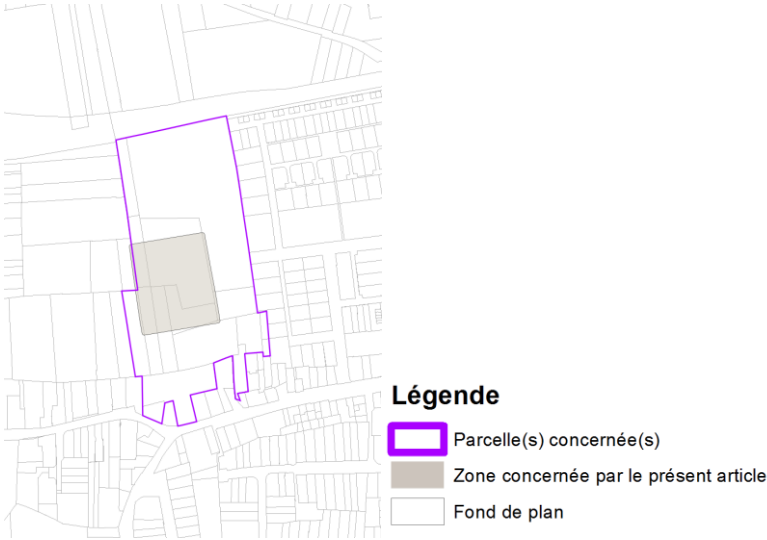
# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

COS	0.30	CUS	0.65
	MIN		MIN
CSS	0.50	DL	25.00
			MIN



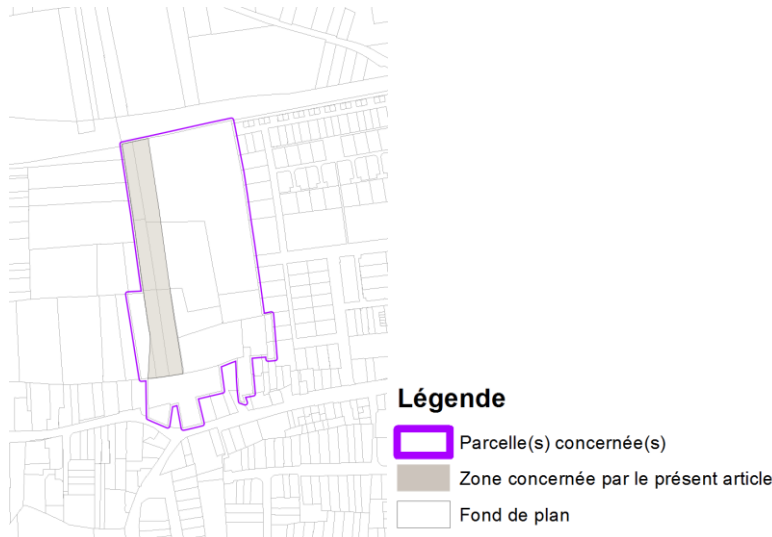
# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

COS	0.50	CUS	0.75
	MIN		MIN
CSS	0.75	DL	35.00
			MIN



COS	0.55	CUS	1.20
	MIN		MIN
CSS	0.80	DL	125.00
			MIN

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 19 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ainsi que dans la zone verte.

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. On distingue dans ces zones les catégories de servitude « urbanisation » suivantes:

- la servitude « urbanisation – transition avec la zone verte » (SU T1, SU T2, SU T3)
- la servitude « urbanisation - cours d'eau » (SU C)
- la servitude « urbanisation – écran de verdure » (SU E)
- la servitude « urbanisation – haie vive » (SU HV)
- la servitude « urbanisation – trame verte » (SU TV).

### Art. 19.3 Servitude « urbanisation – écran de verdure » (SU E)

La servitude « urbanisation – écran de verdure » vise à assurer sur le site « Brill » les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit prendre en compte les contraintes environnementales à considérer dans un concept d'ensemble.

Les fonds visés par la présente servitude ont une largeur de 30 m au minimum:

- les premiers 15 m à partir de la limite Ouest sont à planter de sorte qu'une haie vive (ensemble structurel comportant un mélange d'arbres et de haies indigènes adaptés à la station) puisse s'y développer sur au moins 70% de sa longueur. Toute construction et tout aménagement à l'exception de l'aménagement d'un bassin de rétention pour eaux superficielles et de l'accès à partir de la rue des Champs y sont interdits.
- sur la surface restante, des arbres d'essences indigènes sont à planter en alternance avec des surfaces herbacées. Y sont admis l'aménagement de l'accès à partir de la rue des

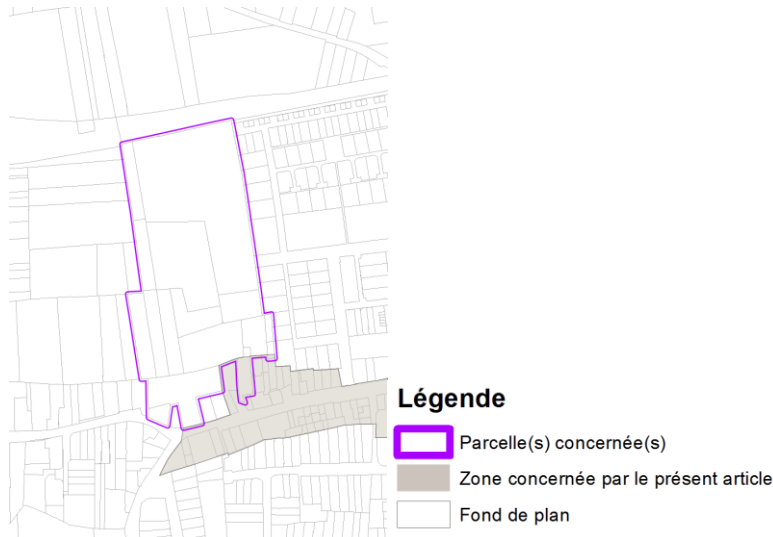
# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Champs, des chemins piétonniers et cyclables, l'aménagement de bassins de rétention ainsi que des constructions légères en relation avec l'affectation du site sans que les surfaces aménagées à ce titre ne puissent dépasser 50% de l'ensemble de cette partie de surface. Y sont interdites toutes constructions destinées au séjour de personnes.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le détail des plantations (espèces et localisation) à mettre en place.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 21 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

### Art. 21.1 Secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble, pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque (ci-après appelés "travaux") des immeubles à l'intérieur du secteur protégé et/ou des éléments protégés sont admis, dans le respect des règles définies ci-après.

#### Art. 21.1.1 Secteurs protégés - type « environnement construit »

Les secteurs protégés – type « environnement construit » sont soumis aux servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article. Ils sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique.

Tout projet en zone urbanisée doit garantir une intégration harmonieuse et esthétique dans la structure bâtie de l'espace-rue où il est situé. Il doit s'inspirer de la division parcellaire caractéristique de l'identité du quartier, comme base de tout projet. Les prescriptions de la partie écrite du PAP « quartier existant » relatives aux quartiers dans lesquels s'inscrivent les bâtiments concernés s'appliquent par défaut.

Tout projet de transformation d'une construction existante ou d'une construction nouvelle mitoyenne à une construction à conserver suivant art. 21.1.2.1, doit mettre en valeur les caractéristiques de cette dernière quant à son gabarit, à la forme des toitures, mais aussi quant aux ouvertures en toiture, aux matériaux et tonalités des revêtements extérieurs. Le bourgmestre peut le cas échéant prescrire des mesures particulières supplémentaires visant le respect des caractéristiques des éléments protégés.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Art. 21.1.2 Eléments protégés - type « environnement construit »

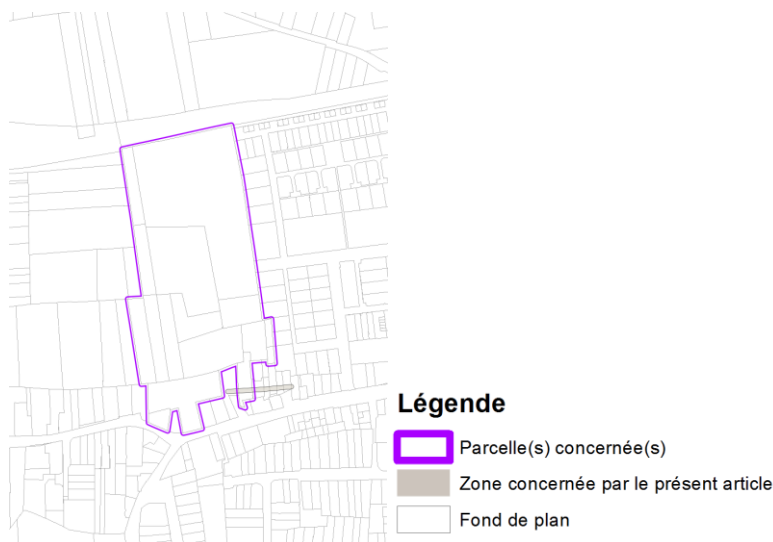
### Art. 21.1.2.4 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être admises, ceci afin que le caractère et la valeur historiques de ces constructions puissent être sauvegardés.

Des dérogations sont expressément prévues dans ce sens par les textes suivants:

- Article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels;
- Article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 21.1.2 Eléments protégés - type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants, situés dans ou hors des secteurs protégés:

- « Constructions à conserver »
- « Petit patrimoine à conserver »
- « Alignements des constructions existantes à préserver »

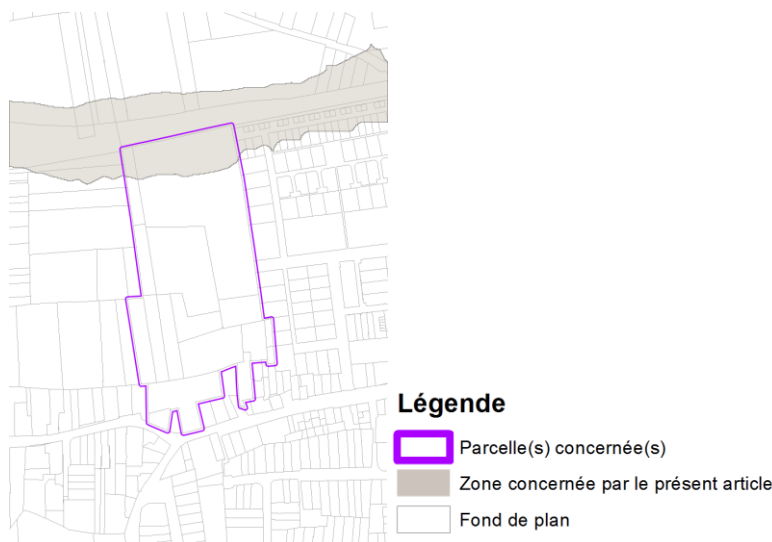
Avant tout projet de travaux l'élément inscrit en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver » ou « alignements des constructions existantes à préserver » est confirmé par un mesurage établissant précisément l'implantation, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faîtage et par un reportage photographique (extérieur, voire intérieur). Le mesurage et le reportage photographique accompagnent obligatoirement toute demande d'autorisation de construire.

### Art. 21.1.2.3 Alignements des constructions existantes à préserver

L'alignement à préserver est marqué d'un trait bleu dans la partie graphique.

L'alignement est à respecter pour la façade en question sur au moins 2/3 de la surface de la façade.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 23 Zones de bruit

La « zone de bruit – trafic routier » comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur  $L_{den}$  de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur  $L_{night}$  de 55 dB(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements.

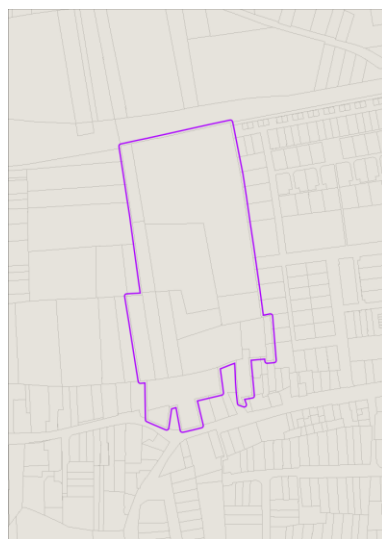
Sur les sites inscrits en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Bertrange.

La « zone de bruit – trafic ferroviaire » comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic ferroviaire au-dessus d'une valeur  $L_{den}$  de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur  $L_{night}$  de 55 dB(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements.

En site inscrit en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Bertrange.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Légende

- Parcelle(s) concernée(s)
- Zone concernée par le présent article
- Fond de plan

## Art. 10 Emplacements de stationnement

### Art. 10.1 Emplacements de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis est défini comme suit

ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS: nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup>
ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE: nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 150 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup>
ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL/ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale): nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface de vente	
Entreprises > 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 25 m <sup>2</sup>
Entreprises < 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup>
HABITAT (Logement <60 m <sup>2</sup> surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT (Logement ≥60 m <sup>2</sup> surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 3 emplacement par logement
CAFES ET RESTAURANTS	au minimum 1 emplacement par tranche de 15 m <sup>2</sup> SCB
	au maximum 1 emplacement par tranche de 10 m <sup>2</sup> SCB



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

CRECHES	au minimum 1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> SCB, avec au minimum 3 emplacements
SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES, EGLISES	au minimum 1 emplacement par tranche de 4 sièges au maximum 1 emplacement par tranche de 2 sièges
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES ET HOTELIERES	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits au maximum 1 emplacement par tranche de 2 lits

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

En plus des emplacements de stationnement prescrits par le présent article, le bourgmestre peut autoriser, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du:

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;

Ces définitions sont reprises et complétées ci-après (en gras les définitions ajoutées et/ou modifiées).

##### Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

##### 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.

##### 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.

##### Construction légère

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

##### 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.

##### Terrain à bâtir brut

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

##### Terrain à bâtir net

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

##### Surface construite brute

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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

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

##### Surface 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 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux:

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

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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

##### Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre.

Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pourcent.

##### 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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

##### Surface 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.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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

##### Surface scellée

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

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

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

##### Surface de vente

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

## 4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

### SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

Schéma directeur partie graphique

[061\\_SD\\_GR\\_Bertrange\\_Brill.pdf](#)

Schéma directeur partie graphique

[061\\_SD\\_GR\\_Bertrange\\_Rue\\_des\\_Champs.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

[061\\_SD\\_PE\\_Bertrange\\_Brill.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

[061\\_SD\\_PE\\_Bertrange\\_Rue\\_des\\_Champs.pdf](#)



## 5. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « NOUVEAU QUARTIER »

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ a pour objet de **préciser** et **d'exécuter** les dispositions réglementaires du PAG, tout en tenant compte des orientations du schéma directeur.

Le PAP définit un ensemble de prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique en fixant notamment la constructibilité des lots, privés, les types de bâtiments, leur volumétrie et leur implantation.

Il définit aussi les terrains nécessaires à la viabilisation, ainsi que leur configuration et aménagement.

PAP Partie graphique

[061\\_PAP\\_REF18534.pdf](#)

PAP Partie écrite

[061\\_PE\\_PAP\\_REF18534.pdf](#)

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

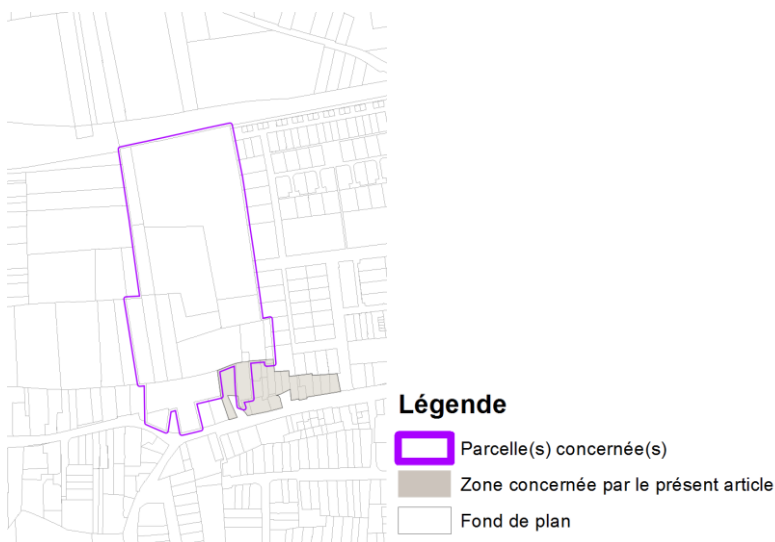
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[061\\_QE\\_Bertrange.pdf](#)

PAP Partie écrite



### ARTICLE 4. QUARTIER D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ « QFD »

Résumé des prescriptions du quartier « QFD » :

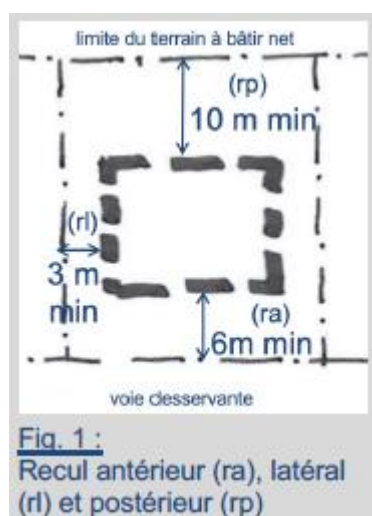
Type de prescription	Prescriptions du quartier « QFD »	
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions (art.4.1)	Antérieur (art.4.1.1)	Existant ou bande d'alignement ou min. 6m
	Latéral (art.4.1.2)	Existant ou min. 3m (sauf constructions accolées)
	Postérieur (art.4.1.3)	Existant ou min. 10m (6m sous sol)
	Distances entre constructions (art.4.1.4)	Existant ou min. 6m (hors sol)
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (art.4.2)	Typologie (art.4.2.1)	Isolé, jumelé ou groupé en bande
	Profondeur des constructions (art.4.2.2)	Existant ou max. 15m (sauf sous-sol)
	Bande de construction (art.4.2.3)	Existant ou max. 30m
Nombre de niveaux (art.4.3)	Existant ou max. 2 + 1 comble aménagé ou 1 étage en retrait + sous-sol(s)	
Hauteur des constructions	Corniche	Existant ou max. 8m, max. 11m (étage en retrait)

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

(art.4.4)	Acrotère	Existant ou max. 8m acrotère bas et max. 11m acrotère haut
	Faîtage	Existant ou max.12m
Nombre d'unités de logement (art.4.5)		Existant ou max. 2 par construction principale

Article 4.1. *Recul*<sup>1</sup> des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions



#### Article 4.1.1. Recul antérieur<sup>2</sup>

Les façades antérieures des *constructions principales*<sup>3</sup> doivent être implantées :

- dans la bande d'alignement (voir fig. 2) formée par le prolongement de chacune des deux façades antérieures des constructions principales existantes sur les parcelles voisines (*avant-corps*<sup>4</sup> non-considérés), ou dans l'alignement de la façade antérieure de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie (avant-corps non-considérés) ; dans les deux cas un retrait de la façade de un mètre au maximum vers l'arrière par rapport à la bande ou à l'alignement est admis.
- en respectant un recul antérieur de six mètres au minimum, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines.

En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée selon le même recul antérieur que la construction existante démolie.

<sup>1</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE

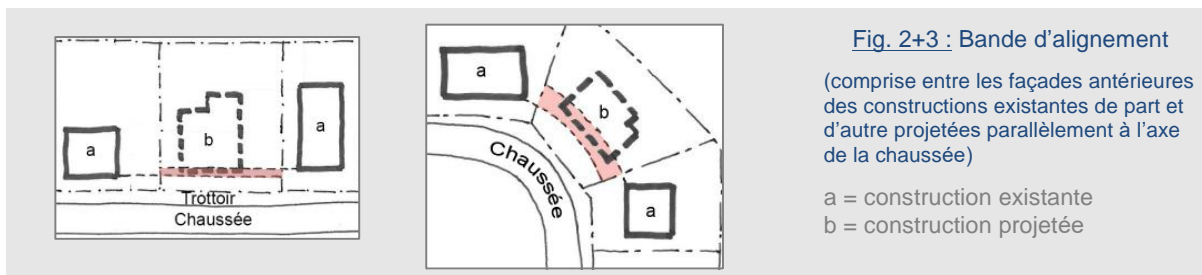
<sup>2</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

<sup>3</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE

<sup>4</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »



#### Article 4.1.2. Recul latéral<sup>5</sup>

Le recul latéral minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de trois mètres.

L'implantation des constructions principales en limite de parcelle est autorisée

- contre une construction principale existante sur la limite de la parcelle adjacente (en respectant les autres règles du PAP QE) ou
- dans le cas de constructions accolées projetées, si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément.

#### Article 4.1.3. Recul postérieur<sup>6</sup>

Le recul postérieur minimum des constructions principales est

- celui des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de dix mètres.

Dans le cas de constructions en sous-sol le recul postérieur minimum est de six mètres.

#### Article 4.1.4. Distances à observer entre les constructions<sup>7</sup>

La distance hors sol à observer entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est

- celle des constructions existantes sur la parcelle même, ou
- de six mètres au minimum.

La distance est mesurée entre les façades finies (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique) au point le plus rapproché entre ces constructions.

<sup>5</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

<sup>6</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 1

<sup>7</sup> Voir fig. 4

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

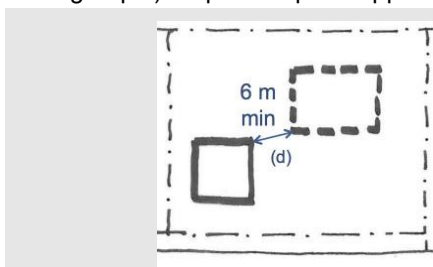


Fig. 4 : Distance entre les constructions (d)

#### Article 4.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

##### Article 4.2.1. Type des constructions

Les constructions principales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les activités accessoires à l'habitat ou services sont limitées à trente pourcent (30%) de la surface construite brute de la construction principale. En cas de changement d'affectation ou de transformation d'une construction principale existante, la surface construite brute existante dédiée aux activités ou services peut être conservée.

##### Article 4.2.2. Profondeur des constructions<sup>8</sup>

La profondeur des constructions principales est limitée à quinze mètres pour les niveaux hors sol.

La profondeur des niveaux en sous-sol n'est pas limitée.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, la profondeur existante de cette construction peut être conservée.

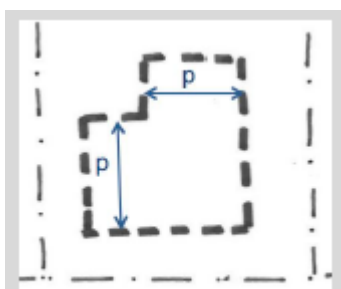


Fig. 5a : Profondeur (p)

<sup>8</sup> Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Profondeur de construction », voir fig. 5a et 5b



## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

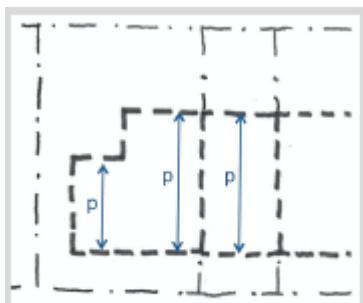


Fig. 5b : Profondeur en cas de maisons accolées (p)

#### Article 4.2.3. Bande de construction<sup>9</sup>

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de construction de trente mètres au maximum.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, l'implantation existante de cette construction peut être conservée.



Fig. 6 : Bande de construction (bc)

#### Article 4.3. Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux pleins pour une construction principale est de deux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait aux conditions fixées à l'article 17 (« Aménagement des combles et étages en retrait ») de la présente partie écrite.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction principale existante, le nombre de niveaux existant peut être conservé.

<sup>9</sup> Voir définition en annexe du présent PAP-QE et fig. 6

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Article 4.4. Hauteurs des constructions<sup>10</sup>

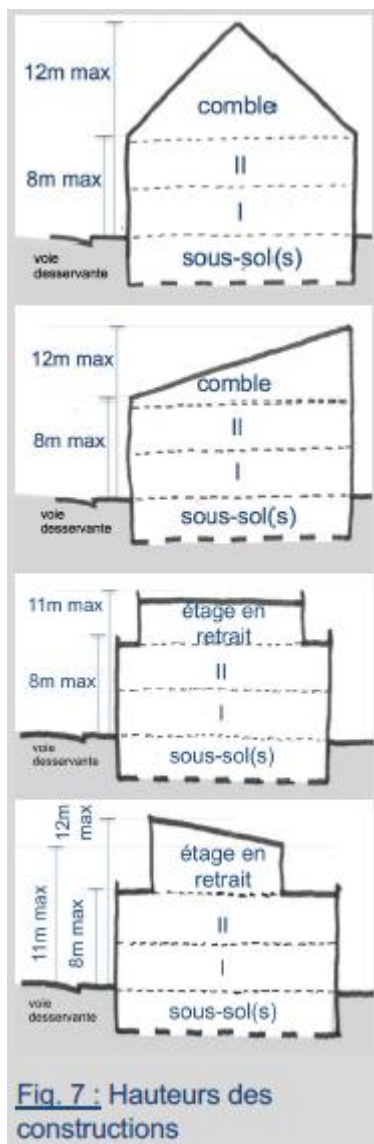
La hauteur maximale des constructions principales est

- celle des constructions principales existantes sur la parcelle même, ou
- de huit mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas de combles aménagés (toiture à versant unique, de deux à quatre versants continus, et à la Mansart)
- de huit mètres à l'acrotère bas et de onze mètres à l'acrotère haut en cas d'étage en retrait avec toiture plate
- de huit mètres à l'acrotère bas, de onze mètres à la corniche et de douze mètres au faîtage en cas d'étage en retrait avec toiture à versant unique.

---

<sup>10</sup> Selon définition du RGD-PAP Annexe II : Terminologie – « Faîte/Faîtage », « Hauteur à la corniche », « Hauteur à l'acrotère », voir fig. 7

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



### Article 4.5. Nombre d'unités de logement

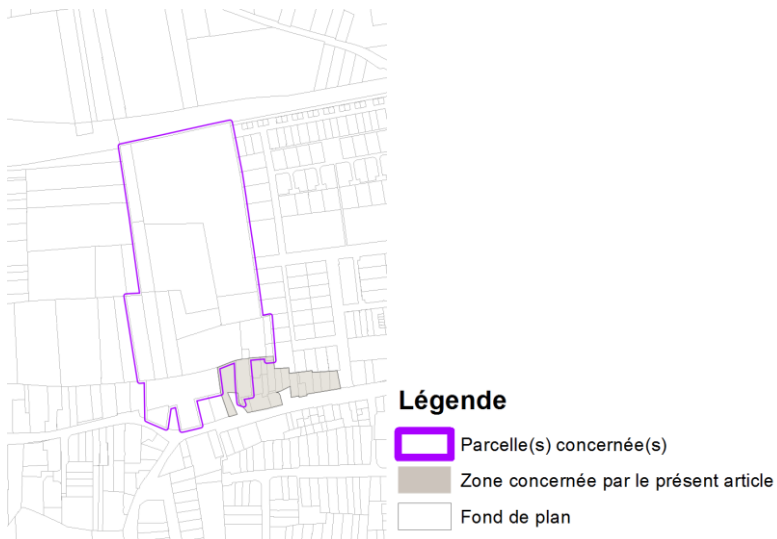
Le nombre d'unités de logement par parcelle n'est pas limité.

Le nombre d'unités de logement par construction principale est au maximum de deux unités.

En cas de changement d'affectation, de transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le nombre de logement existant peut être conservé.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### PARTIE 3 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

##### Article 14. Emplacements de stationnement pour automobiles

Les emplacements de stationnement requis sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction, transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d'au moins 25 m<sup>2</sup> ou transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

Le nombre des emplacements de stationnement se calcule uniquement en fonction de l'activité réservée à cette nouvelle construction, reconstruction ou transformation, sans prendre en compte l'entière de la construction existante.

Les emplacements requis doivent figurer au projet soumis pour autorisation de construire.

Le nombre d'emplacements qui s'applique aux quartiers existants, est calculé comme indiqué dans la partie écrite du PAG.

Seuls les emplacements de stationnement accessibles indépendamment l'un de l'autre sont à prendre en compte dans le calcul du nombre des emplacements de stationnement.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements autorisables à titre définitif peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le cadre de l'autorisation de construire.

En plus des emplacements de stationnement demandés en application du présent article, sont autorisés, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires à condition que ceux-ci ne causent aucune gêne anormale pour le voisinage.

##### Article 15. Constructions principales en seconde position

<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub> Les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la voie desservante sont interdites à l'intérieur des quartiers « QFD », « QMD » et « QCV ».

A l'intérieur des quartiers « QMU », « QATC », « QGSC », « QBP », « QAP », « QG » et « QsGr », les constructions principales implantées en seconde position (l'une derrière l'autre) par rapport à la voie desservante sont autorisées. Dans ce cas les distances minimales à observer entre les constructions, prescrites pour les quartiers respectifs sont à respecter (voir fig. 41).

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

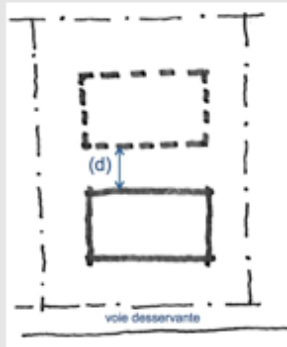


Fig. 41 : Implantation en seconde position

#### Article 16. Lotissement de terrain

Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- une viabilisation publique doit être garantie
- les lots créés doivent avoir une superficie minimale 1,8 ares ;
- la longueur des façades sur voie desservante des constructions principales doit pouvoir être de minimum six mètres ;
- en présence d'une construction existante, la nouvelle configuration de son lot d'implantation doit permettre à la construction existante de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

A l'intérieur du « secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG le regroupement des parcelles est interdit.

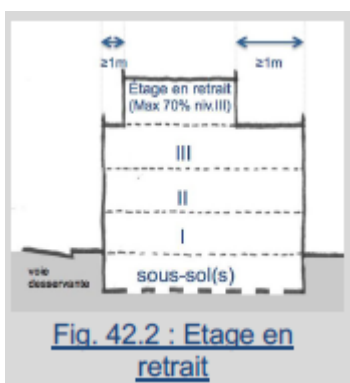
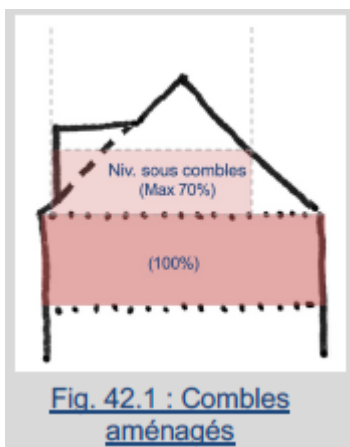
#### Article 17. Aménagement des combles et étages en retrait

Dans le cas des combles, l'aménagement d'un niveau aménageable au maximum est autorisé. La surface construite brute du niveau sous comble doit être inférieure ou égale à soixante-dix pourcent de la surface construite brute du niveau auquel elle se superpose (voir fig 42.1). La hauteur du mur de jambette<sup>82</sup> est de 1,00 m au maximum.

Dans le cas d'étages en retrait, un recul d'au moins un mètre par rapport aux façades antérieures et postérieures est à prévoir. La surface construite brute du dernier étage en retrait doit être inférieure ou égale à soixante-dix pourcent de la surface construite brute de l'étage auquel elle se superpose (voir fig 42.2).

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Article 18. Immeubles aux angles de rues

Pour les constructions principales situées en angle de rue, le recul antérieur (ra) est à respecter pour les deux faces le long de la voie (voir fig. 43.1 et fig. 43.2).

En cas de constructions principales composées de plusieurs corps de bâtiment :

- le recul postérieur (rp) est à respecter séparément pour chaque corps de bâtiment (voir fig. 43.1).

En cas de constructions principales composées d'un seul corps de bâtiment :

- pour les reculs latéraux (rl) et postérieurs (rp), au moins un de ces reculs doit respecter le recul latéral (rl) du quartier en question, tandis que le deuxième doit respecter le recul postérieur (rp) (voir fig. 43.2).

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

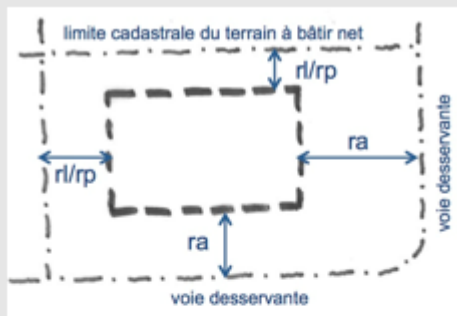


Fig. 43.1 : Immeubles aux angles de rues (plusieurs corps de bâtiment)

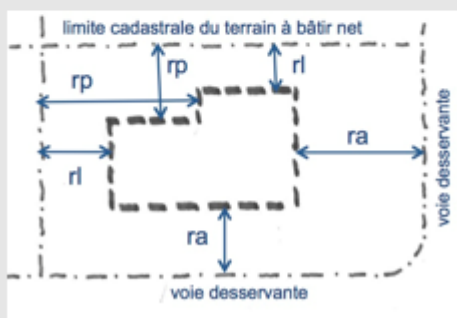


Fig. 43.2 : Immeubles aux angles de rues (un seul corps de bâtiment)

#### Article 19. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote d'un mètre au maximum. En cas de changement d'affectation transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le niveau existant du rez-de-chaussée peut être conservé.

#### Article 20. Dépendances

Les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs des dépendances par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont au moins de trois mètres. En cas de surface d'emprise au sol de la dépendance, inférieure à douze mètre carré (12 m<sup>2</sup>) (car-ports exclus), un recul minimum de un mètre par rapport aux limites du terrain à bâtir net est à respecter.

La construction des dépendances (sauf garages et car-ports) est autorisée en dehors de la bande de construction. Les garages et car-ports sont uniquement autorisés à l'intérieur de la bande de construction définie pour les constructions principales.

Les parties de dépendances desservies par un accès carrossable (sauf car-ports) doivent obligatoirement respecter un recul par rapport à la limite antérieure du terrain à bâtir net d'au moins six mètres.

L'implantation des garages et car-ports sur la limite latérale de la parcelle ou du lot est autorisée dans les cas suivants :



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- contre une construction principale ou dépendance existante sur la limite de la parcelle adjacente ou
- en cas de construction de garages/car-ports accolés projetés sur la limite latérale de deux parcelles limitrophes si les demandes d'autorisation sont présentées simultanément.

La distance minimale entre une dépendance non-accolée à une construction principale et une construction principale ou une autre dépendance est de trois mètres.

En cas de transformation ou de démolition/reconstruction d'une dépendance existante, les reculs et distances existants peuvent être conservés.

La hauteur des dépendances est limitée à :

- trois mètres cinquante à la corniche en cas de toiture en pente
- quatre mètres à l'acrotère en cas de toiture plate
- cinq mètres au faîtage en cas de toiture en pente.

#### Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

##### Art. 21.1. Type et inclinaison des toitures

Les toits doivent être couverts de matériaux de teinte gris anthracite et de texture mate.

Les toitures plates, à versant unique, de deux à quatre versants continus, rondes, et à la Mansart, sont autorisées selon les prescriptions ci-après. Les étages en retrait doivent avoir une toiture plate ou à versant unique.

- Les toitures plates sont autorisées.

Dans les quartiers couverts d'un « secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » du PAG, dénommés dans la suite « secteur protégé-EC » :

- elles sont limitées à la couverture de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.
- sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser vingt-cinq pourcent (25%) de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.
- le niveau fini de la toiture des corps de bâtiments couverts par des toitures plates doit rester au minimum deux mètres en-dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé.

- Les toitures à versant unique dont l'inclinaison ne dépasse pas quinze degré (15°) sont autorisées, sauf dans le « secteur protégé-EC » du PAG, où elles sont limitées à la couverture de dépendances, à la couverture de corps de bâtiment subordonnés et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. La corniche des toitures à versant unique doit être positionnée du côté de la voie desservante.
- Les toitures en bâtière (à deux versants de pente et longueur égales se rejoignant en un faîte unique) ainsi qu'à trois ou quatre versants continus sont autorisées. L'inclinaison de ces toitures est limitée à quarante-cinq degré (45°). Le faîtage du toit peut être cassé en demi croupe surplombant les murs pignons (sauf pour toitures en trois et quatre versants). Les toitures à plus de deux versants continus sont interdites sur les dépendances.

Dans les quartiers « QFD », « QMD », « QCV » et « QMU » l'inclinaison des toitures à deux, trois ou quatre versants ne doit pas être inférieure à trente-trois degré (33°)

Dans le « secteur protégé-EC » du PAG, l'inclinaison doit être comprise entre trente-trois (33°) et quarante-deux degré (42°).

- Les toitures rondes sont interdites, sauf en cas de rénovation ou restauration d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf
  - en cas de rénovation, restauration ou démolition/reconstruction d'un bâtiment existant pourvu d'une telle toiture, et à condition que la forme et les proportions de la toiture d'origine soient respectées, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson, ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d'augmentation de la profondeur du bâtiment, afin de maintenir la hauteur du faîte à son altitude d'origine.
  - en cas d'adaptation à la toiture d'un bâtiment mitoyen ou avoisinant.
- En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, le type de toiture existant peut être conservé.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Fig. 44 : Maison à toiture plate

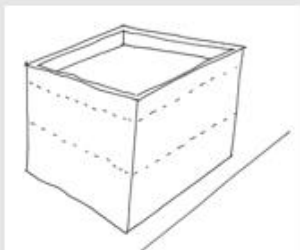


Fig. 45 : Hauteur d'une dépendance à toiture plate (en secteur protégé)

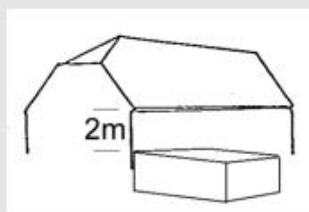


Fig. 46 : Toitures à versant unique :  $\alpha \leq 15^\circ$

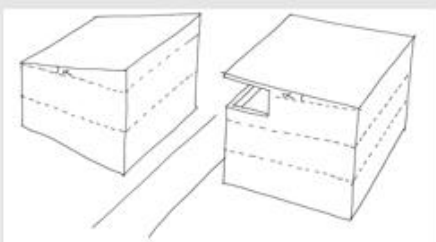


Fig. 47 : Toitures en bâtière

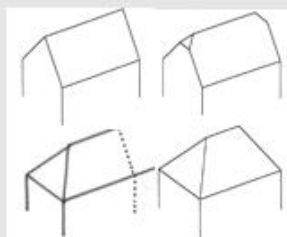
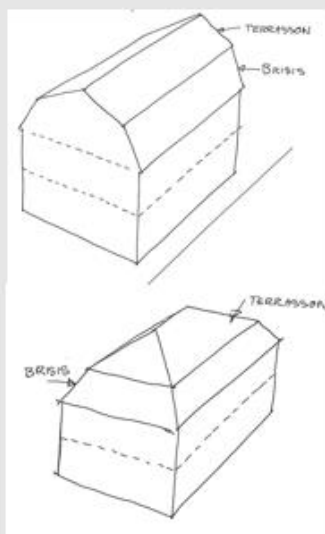


Fig. 48 : Toiture ronde



Fig. 49 : Toitures à la Mansart



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 21.1.1 Ouvertures dans les toitures

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux quartiers « QFD », « QMD », « QCV » et « QMU » ainsi qu'à tout quartier couvert par un « secteur protégé-EC » du PAG.

Seuls les châssis rampants et les lucarnes sont autorisés dans les toitures à pans inclinés. Les lucarnes rampantes, en chien assis et en trapèze sont interdites.

La largeur additionnée de toutes les lucarnes ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture par façade concernée. Les lucarnes ne peuvent être aménagées que sur un seul niveau. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur de la lucarne la plus large.

- Les lucarnes de façade ne peuvent être aménagées qu'au niveau supplémentaire aménageable dans les combles, dans la continuation de la façade. Il est possible d'interrompre la corniche à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 2,20m maximum. L'ensemble des interruptions ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.
- Les autres lucarnes autorisées ne peuvent excéder 1,50m de large hors œuvre par lucarne (ll). La distance entre ces lucarnes et le mur pignon doit être d'au moins un mètre. Elles peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau. Elles ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.
- Les châssis rampants sont autorisés dans les toitures de 2 à 4 pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur une voie publique desservante ne sont pas autorisés à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.
- Dans les toitures à pans inclinés, les découpes (par exemple : balcons, loggias, terrasses,...) autres que les baies autorisées ci-avant sont interdites en façade sur voie publique desservante à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG.
- En cas de changement d'affectation, transformation ou de démolition/reconstruction d'une construction existante, les ouvertures existantes peuvent être conservées.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Fig. 50 : Chassis rampants



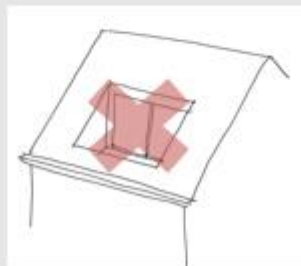
Fig. 51 : Lucarne de façade :  $h \leq 2,20m$



Fig. 52 : Autres lucarnes :  $h \leq 1,50m$



Fig. 53 : Type de découpe interdite dans les toitures à pans inclinés sur voie publique en secteur protégé



#### Art. 21.1.2 Superstructures techniques

Les superstructures techniques (cheminée, cabanon pour ascenseur et monte-charge, climatisation et ventilation, panneau solaire, etc.) dépassant les hauteurs maximales au faîte ou à l'acrotère sont autorisées aux conditions suivantes :

- Elles sont installées avec un recul d'un mètre au minimum sur l'alignement des façades.
- Elles présentent un revêtement adapté à celle des façades (en cas des climatisations/ventilations sur toiture plate)
- Leur hauteur dépasse la hauteur au faîte ou à l'acrotère du bâtiment d'un mètre au maximum, sauf pour les cheminées, dont le dépassement devra se limiter au stricte nécessaire technique.
- Les panneaux solaires sont réalisés sur les versants de toiture non visibles depuis les voies publiques desservantes, sauf si le cadastre solaire recommande le versant sur voie publique. Les panneaux solaires sont également autorisés sur les toitures plates.

A l'intérieur des quartiers « QATC » et « QGSC » le bourgmestre peut autoriser des superstructures techniques autres que celles décrites ci-dessus, si le propriétaire en question peut

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice au voisinage.

#### Article 21.2. Façades

Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats (sauf ouvertures vitrées). Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,...) sont interdits.

#### Article 22. Avant-corps

En cas de construction d'avant-corps, les reculs minima obligatoires ne peuvent pas être diminués de plus d'un mètre. Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de la parcelle et que le recul réglementaire a été diminué pour la construction d'un avant-corps, la réduction du recul conformément au paragraphe 3 de la définition du « Recul » en annexe du présent PAP-QE n'est pas permise (cumul des réductions).

#### Article 23. Balcons, terrasses et loggias

Les balcons, terrasses et loggias doivent avoir une profondeur minimum d'un mètre cinquante.

En cas de construction des balcons, les reculs minima obligatoires ne peuvent pas être diminués de plus d'un mètre. Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de la parcelle et que le recul réglementaire a été diminué pour la construction d'un balcon, la réduction du recul conformément au paragraphe 3 de la définition du « Recul » en annexe du présent PAP-QE n'est pas permise (cumul des réductions). Les balcons ne sont pas autorisés sur la voie publique desservante à l'intérieur du « secteur protégé-EC » du PAG. L'utilisation de matériaux de couleurs vives n'est pas admise comme garde-corps pour les balcons et loggias.

Les terrasses ne sont pas autorisées sur les car-ports et sur les dépendances isolées de la construction principale.

#### Article 24. Remblais et déblais, murs de soutènement

Des remblais et déblais du terrain naturel sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions conformément aux règles du présent PAP QE. En cas d'aménagement de terrasses et de jardins des remblais ou déblais jusqu'à un mètre cinquante de différence par rapport au terrain naturel sont admis.

Les murs de soutènement doivent respecter une hauteur maximale de un mètre cinquante. Entre deux murs une distance d'au moins un mètre est à respecter.

De manière générale, le remblai/déblai doit intégrer la réalisation du talus / du mur de soutènement.

Pour la combinaison d'une clôture et d'un mur de soutènement voir art. 25.

#### Article 25. Clôtures

Les clôtures suivantes sont autorisées sans autorisation de construire à l'intérieur des quartiers réglementés par le présent PAP-QE :

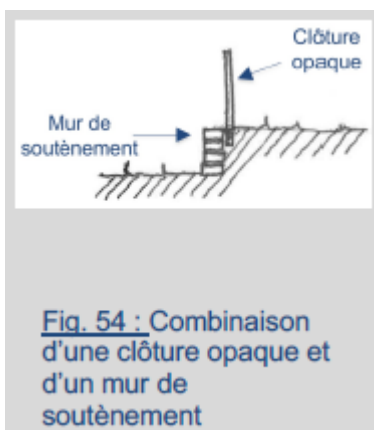
- les clôtures légères ou ajourées avec une hauteur maximale de deux mètres,
- les clôtures végétales.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures massives et/ou opaques sont soumises à autorisation de construire. Ces clôtures doivent respecter une hauteur maximale de deux mètres et une longueur totale maximale de dix pourcent du périmètre de la parcelle ou du lot, mais inférieure à dix mètres. Dans les quartiers « QATC », « QGSC » et « QsGr » afin de dissimuler les aires de stockage et de stationnement en surface à la vue depuis les espaces publics, une longueur totale supérieure est exceptionnellement admissible.

En cas de combinaison d'une clôture opaque et d'un mur de soutènement<sup>97</sup>, la hauteur maximale de l'ensemble est de trois mètres (mesurée à partir du terrain en bas).



#### Article 26. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation<sup>[SEP]</sup>

Dans les quartiers « QFD », « QMD » et « QCV », la largeur additionnée de tous les accès carrossables à une parcelle ou à un lot privé ne doit pas être supérieur de sept mètres.

#### Article 27. Dérogations

Pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou d'intérêt général dûment justifiées, le bourgmestre peut exceptionnellement déroger aux règles du PAP-QE.

Pour garantir un raccord harmonieux des constructions accolées et assurer une égalité de traitement par rapport à des situations similaires sur les parcelles adjacentes sises dans un même quartier, une dérogation aux hauteurs maximales admissibles et aux reculs peut être autorisée par le bourgmestre.

Pour des raisons d'alignement, une dérogation à la bande de construction peut être autorisée par le bourgmestre. Afin d'assurer une disposition harmonieuse des ouvertures de façade et des ouvertures dans les toitures, le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux règles de ce PAPQE.

Dans le cas où une parcelle devient inconstructible par les prescriptions du présent PAP QE, une dérogation peut être autorisée par le bourgmestre.

#### Annexe - Définitions

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du :

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- 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.

Ces définitions sont reprises et complétées ci-après (en gras les définitions ajoutées et/ou modifiées).

#### ACROTÈRE

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

#### 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 mètres.

#### 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

On entend par clôture tout **aménagement** destiné à enclore un espace et érigé 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).



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 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.

#### CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

**Est considérés comme construction en sous-sol, toute construction sise entièrement en dessous du terrain naturel.**

#### CONSTRUCTION LÉGÈRE

**Est considéré comme construction légère, toute construction**

- **dont les façades sont construites avec des matériaux légers (< environ 100 kg/m<sup>2</sup> de façade, sauf ossature) et**
- **qui est démontable facilement ou transportable et**
- **dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup>**

#### CONSTRUCTION PRINCIPALE

**Toute construction destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.**

#### 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 (voir fig. 55)

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 AU FAÎTE/FAÎTAGE (voir fig. 55)

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par hauteur au faîte/faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le faîte/faîtage, 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 au faîte/faîtage 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.

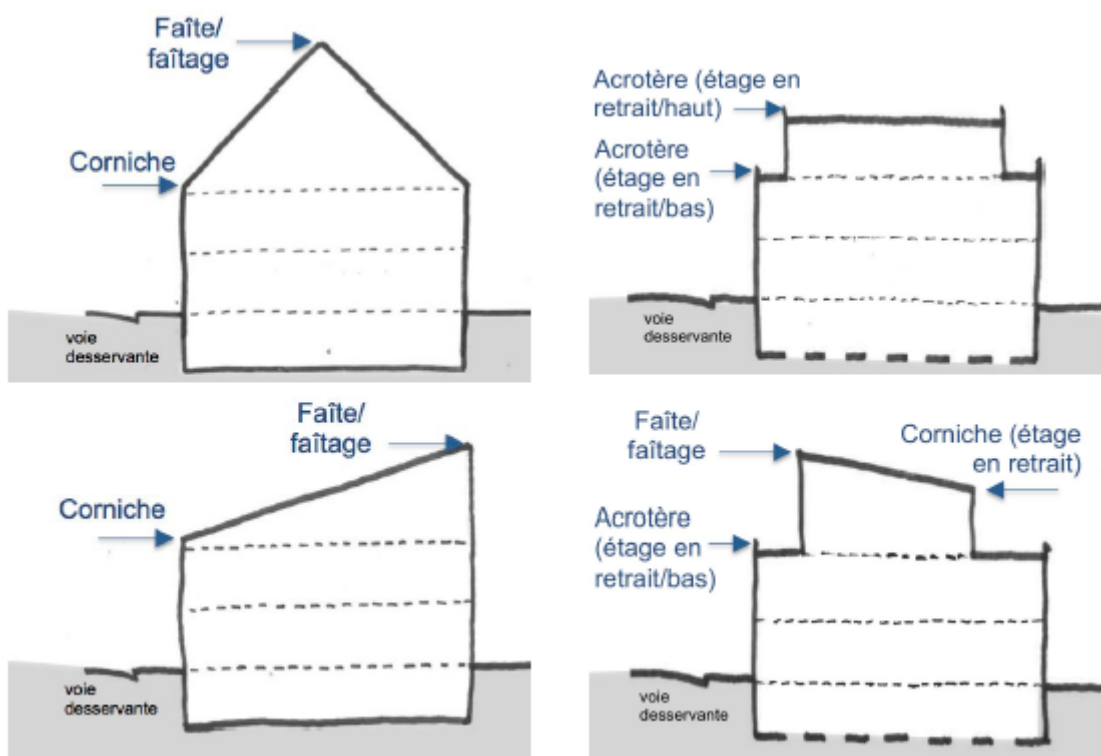


Fig. 55 : Définitions faîte/faîtage, corniche, acrotère

#### HAUTEUR À LA CORNICHE (voir fig. 55)

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 <sup>[SEP]</sup> (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.

#### HAUTEUR À L'ACROTÈRE (voir fig. 55)

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 desservante. **La hauteur à l'acrotère s'entend comme garde-corps non compris même s'il est matérialisé par un mur.** Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 MUR DE JAMBETTE** (voir fig. 56)

On entend par hauteur du mur de jambette la différence d'altitude entre le niveau du plancher fini du niveau sous combles 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).

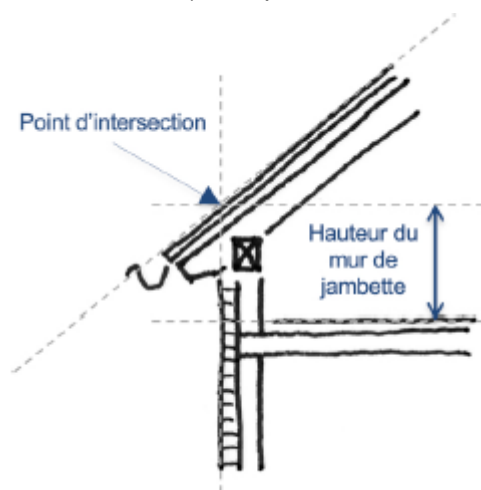


Fig. 56 : Définition Hauteur du mur de jambette

**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 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.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### LOT

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

#### MAISON BI-FAMILIALE

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

#### MAISON 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'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

#### NOMBRE DE NIVEAUX

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

#### NIVEAU EN SOUS-SOL

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 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.

#### RECU (voir fig. 57)

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.

**Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, respectivement à la limite de la zone destinée à rester libre ou à la limite du quartier, le recul réglementaire des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre au point le plus rapproché.**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

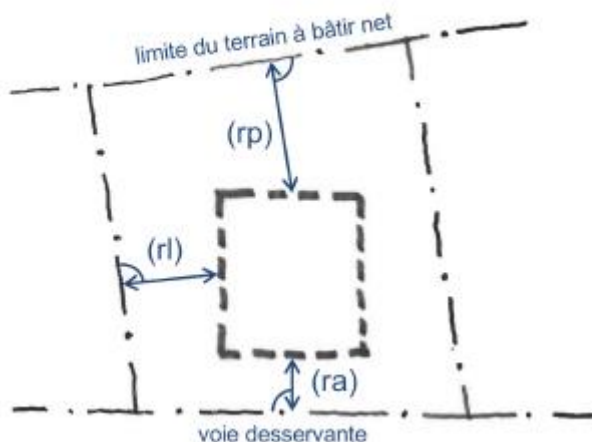


Fig. 57

ra = recul antérieur

ri = recul latéral

rp = recul postérieur

#### SURFACE CONSTRUITE BRUTE

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

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

#### SURFACE NON AMÉNAGEABLE

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

##### a. hauteur des locaux:

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

##### b. affectation des locaux

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### SURFACE D'EMPRISE AU SOL

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

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

#### SURFACE DE VENTE

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

#### 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.

#### 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.

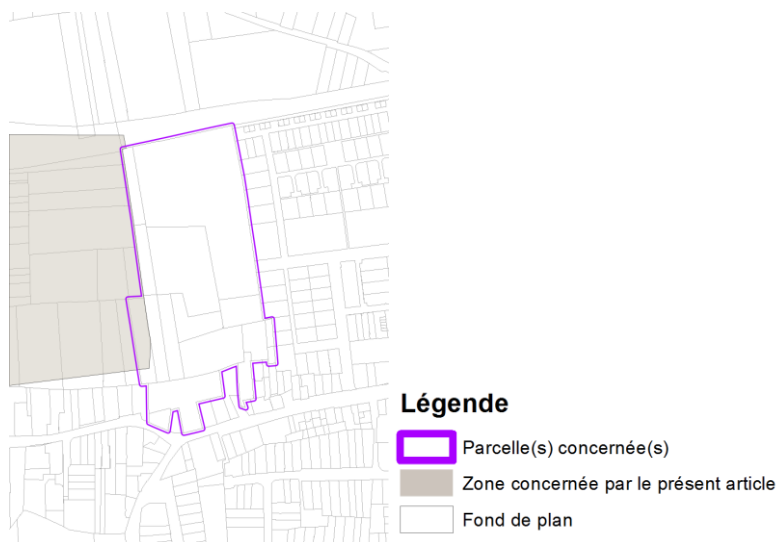
#### VOIE DESSERVANTE

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

#### VOIE PUBLIQUE

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

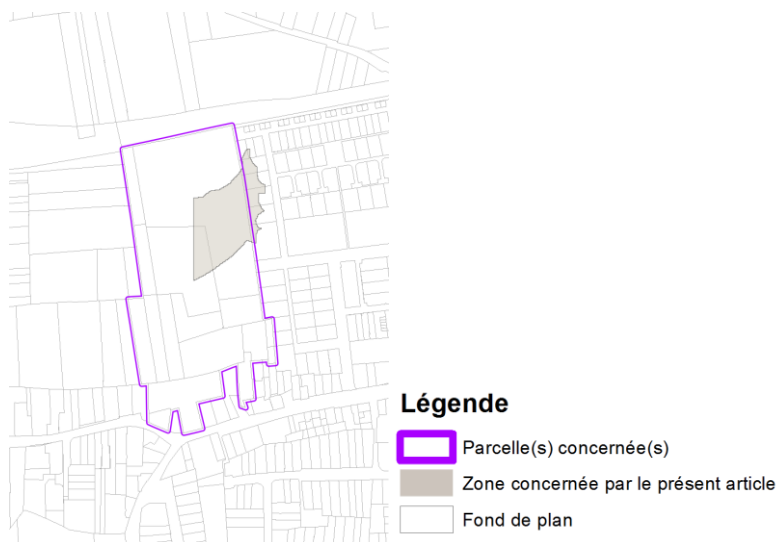
## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Zones de protection d'intérêt national à déclarer

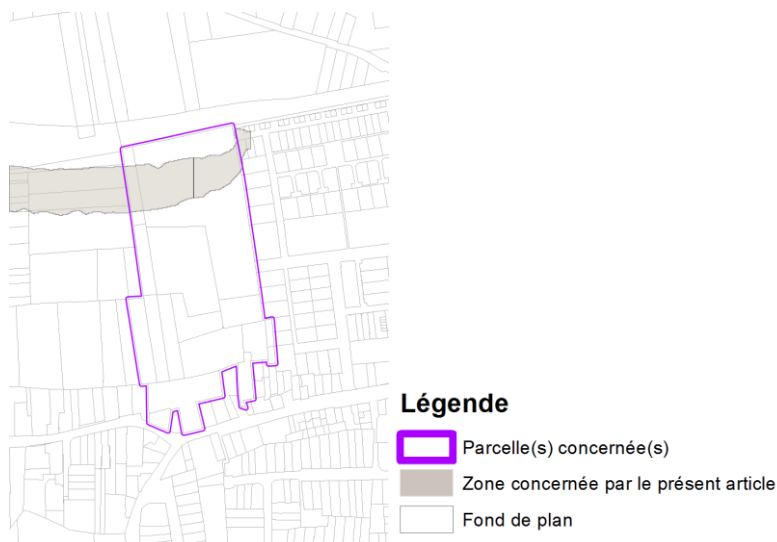


## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



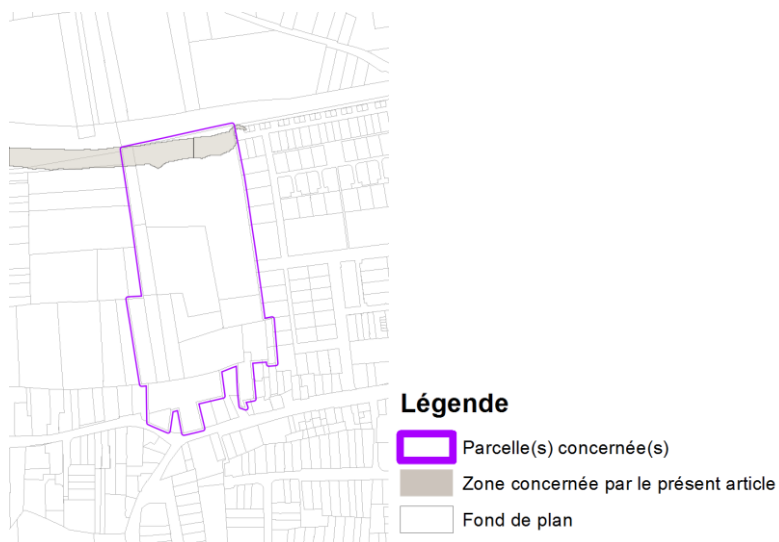
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 60

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



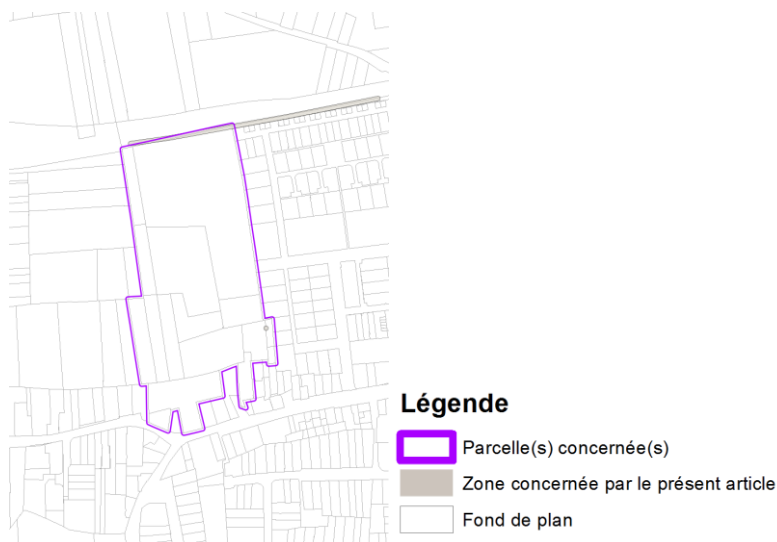
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 65

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



Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 70

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



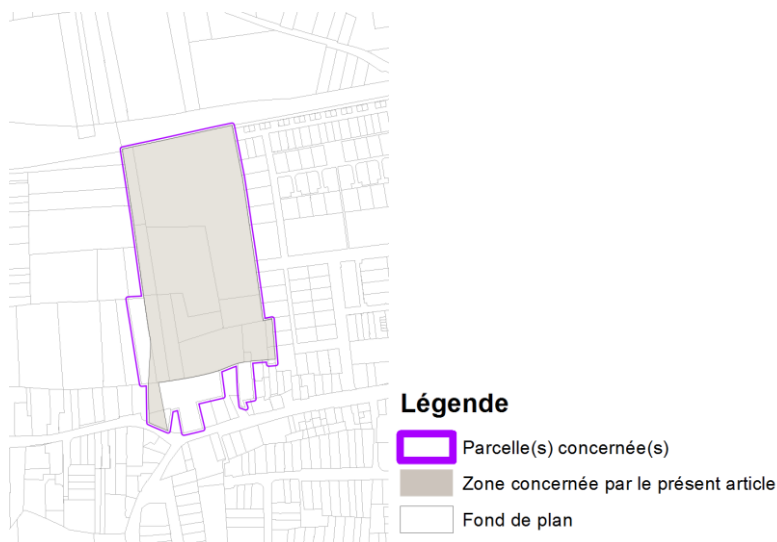
### Art. 29 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2010 et 2013, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

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



### Art. 29 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- les habitats protégés et habitats d'espèces protégées, tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune de Bertrange, en application des articles 17 et/ou 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

# 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](http://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.