


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
BETTEMBOURG

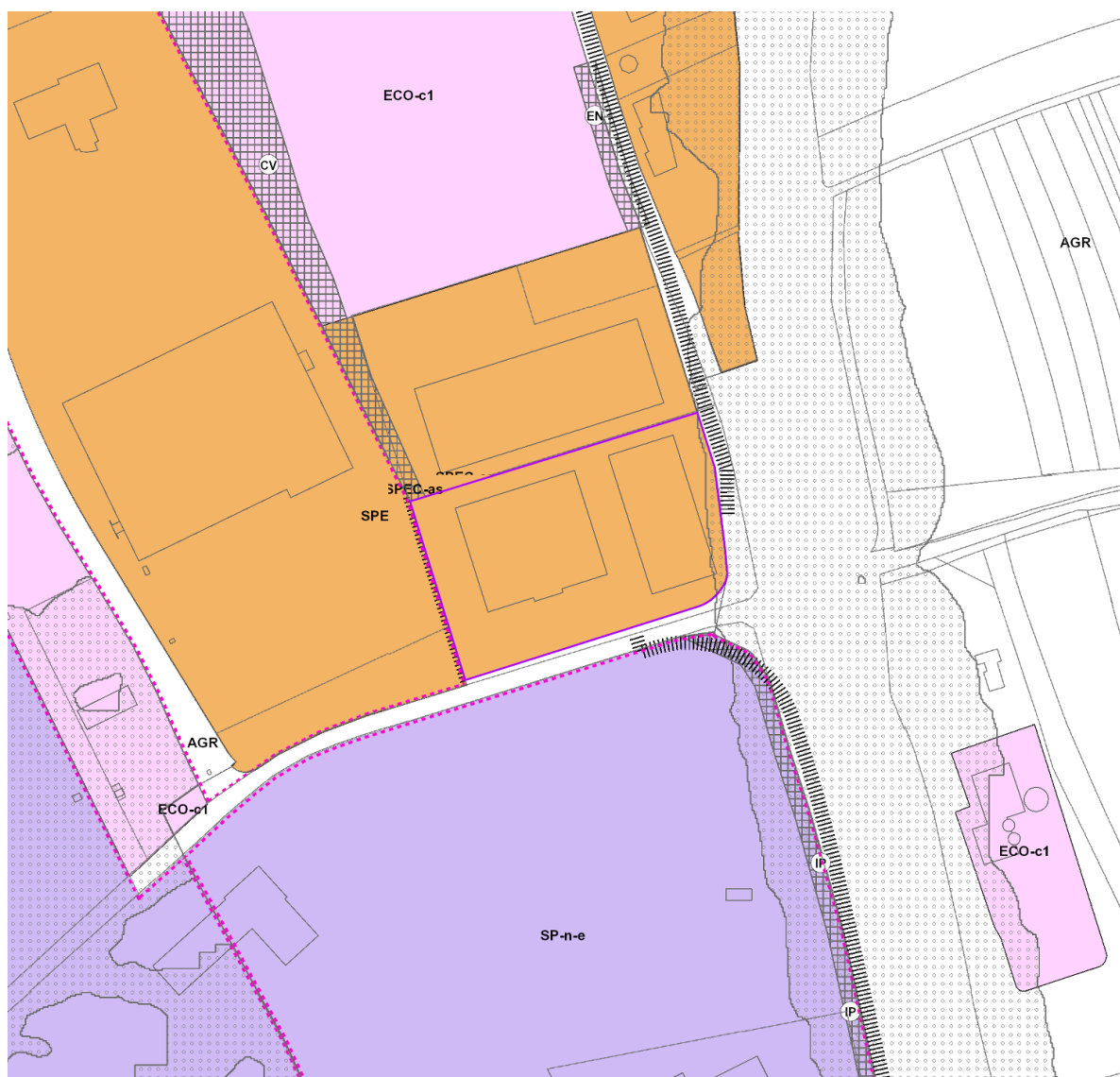


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

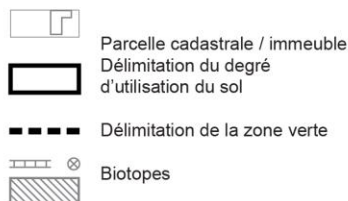
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

Zone verte :

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

Zones superposées :

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

Secteur protégé d'intérêt communal

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

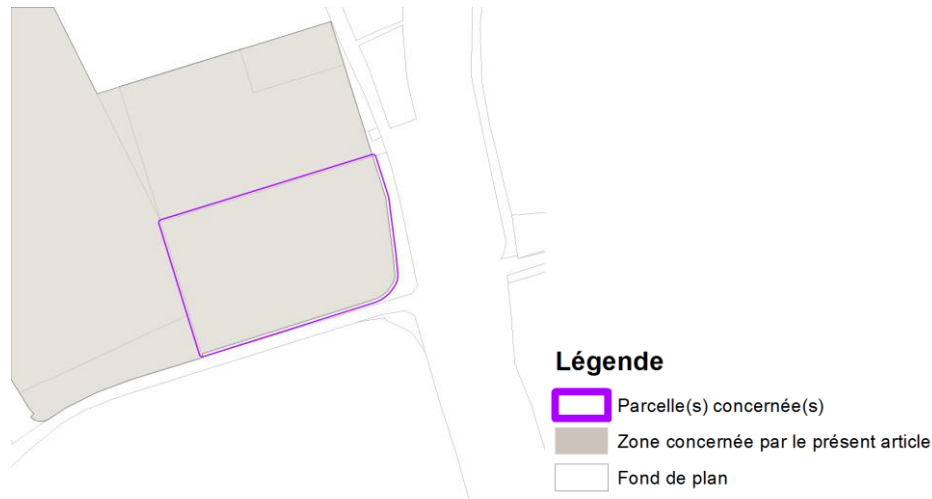
Zones de risques naturels prévisibles

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 8 Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as]

La zone spéciale d'activités économiques de service est principalement réservée aux établissements de services, aux bureaux, aux activités de commerce de gros, ainsi qu'aux équipements techniques. Les services administratifs ou professionnels sont limités à 5.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Y sont admis des établissements à caractère artisanal ainsi que des établissements liés aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti et doit être lié à l'entreprise.

Dans la zone d'activités Krakelshaff (Wolser F), les centres de formation sont autorisés.

L'implantation de stations - service y est interdite.

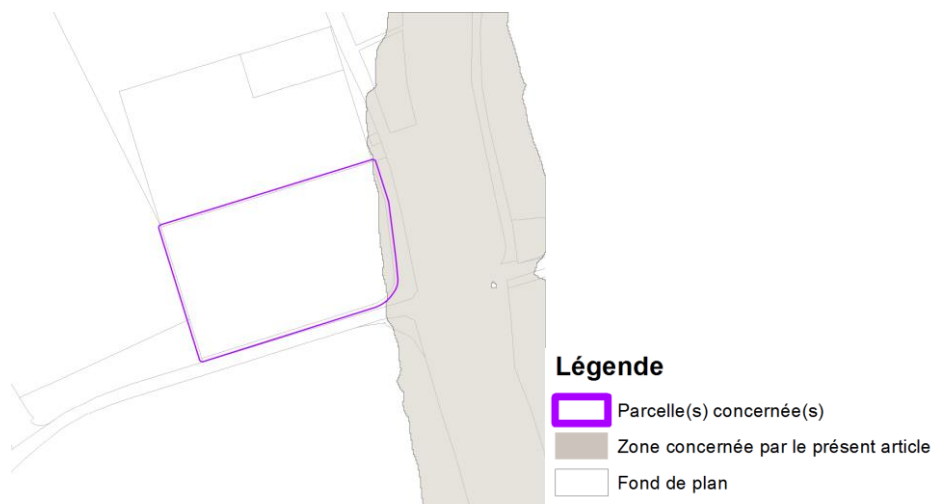
Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisés.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

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

Sans préjudice aux deux premiers alinéas ci-dessus, dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD : B17 – Montée Krakelshaff exécutant la zone spéciale - activités économiques de service, une crèche et des services et commerces de proximité peuvent être autorisés sans avoir un lien avec une autre entreprise.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 32 Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et/ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Des servitudes spéciales sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 18 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction de l'accessibilité et de la qualité du transport collectif.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations:

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements sauf,
- 1 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements dans la zone mixte urbaine de la localité de Bettembourg,
- 2 emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction.
- 1 emplacement par logement intégré.
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les maisons unifamiliales existantes et ne disposant pas d'emplacement de stationnement, l'aménagement d'un seul emplacement dans le recul avant est possible sous condition:

- d'avoir au moins 5,0 mètres de recul entre le bâtiment et le trottoir,
- que la largeur de l'accès soit de 3,5 mètres maximum, mesuré le long du domaine public,
- de maintenir au moins 50% du recul avant sous forme d'espace vert, sauf pour les parcelles de moins de 7,0 mètres de largeur, où seulement 33% du recul avant doit être maintenu sous forme d'espace vert,
- d'aménager les emplacements de deux parcelles adjacentes en contiguïté, afin de garantir le maintien d'emplacement de stationnement sur le domaine public.

b) Sont à considérer comme minimum pour les affectations autres que l'habitation:

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux, services, administrations, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux,

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunion, centres de culte, salles de fêtes et installations sportives,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières et appart-hôtel. Le bourgmestre, par ex. aire de bus.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, sauf dans les zones mixtes urbaines de la localité de Bettembourg.

c) Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants:

- un quartier répondant à un concept de mobilité "vivre sans voitures" ou "avec une clé réduite d'emplacements de stationnement",
- des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité à proximité d'une gare ferroviaire.
- Pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.

d) Sur tout le territoire de la commune

- Sauf exception autorisée par le bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même fond que la construction à laquelle elles se rapportent.
- Dans les zones d'activités, le bourgmestre fixe le nombre d'emplacements de stationnement en fonction du type d'affectation prévu et du gabarit du bâtiment. Le bourgmestre se réserve le droit d'imposer un nombre supplémentaire d'emplacements de stationnement si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées.
- Les systèmes mécaniques superposés de stationnement sont interdits. Des ascenseurs pour voiture peuvent être aménagés pour accéder au sous-sol.
- Dans le cas où l'aménagement de garages respectivement d'emplacements privés n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la commune est à payer à titre de compensation.
- Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu, ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

e) Dérogation:

- Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et les gabarits protégés et maintenus ainsi que pour l'aménagement d'établissements ouverts au public.
- L'aménagement de places de stationnement dans des annexes, marqués comme bâtiments ou volumes à conserver, peut être autorisé.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Pour les bâtiments protégés et les gabarits protégés et maintenus, dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement sur le terrain même du projet, ils pourront être aménagés sur un autre terrain localisé dans un rayon de 300 mètres au maximum et appartenant au même propriétaire, pour autant que cela ne compromette pas la sécurité de la circulation. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.
- Pour des raisons urbanistiques, sociales, par exemple : logements sociaux réalisés par un promoteur public, de mobilité ou de sécurité le bourgmestre pourra demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

f) Emplacements pour vélos:

- Pour les maisons d'habitation collective ; 1 emplacement minimum par tranche de 30 m² de surface habitable,
- Pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ; 1 emplacement minimum par tranche de 100 m² de surface construite brute et un supplément de 1 emplacement par 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir,
- Pour les immeubles de commerce ; 1 emplacement par 100 m² de surface de vente.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

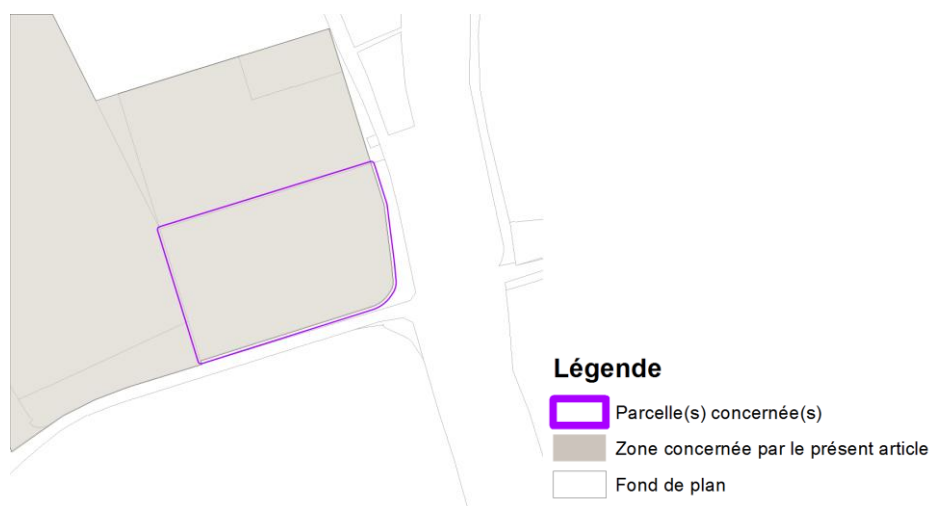
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[013_QE_Bettembourg_Sud.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 8 PAP QE – Zone spéciale- activités économiques de service [SPEC-as]

Art. 8.1 Destination

Les activités autorisées dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- toutes les activités sont exercées à l'intérieur des immeubles;
- exceptionnellement, une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans le site et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d'un rideau vert d'une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités;
- une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) peut être demandée.
- une étude de concept de mobilité (transport en commun, mobilité douce, stationnement) peut être demandée.

Art. 8.2 Agencement des constructions

Art. 8.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

La distance minimum entre deux constructions non jumelées ou en bande sur une même parcelle, correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, mais au moins 4,00 mètres.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 70 %.

Art. 8.2.2 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'article 19.1 « Mesure des marges de reculement ».

Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum.

Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum. Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres minimum.

Art. 8.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

Art. 8.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

Art. 8.3.2 Volume, nombre de niveaux et hauteur

Le volume hors tout des constructions ne peut dépasser 7,00 mètres cubes par mètre carré de surface de la parcelle.

La façade principale des immeubles destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition ou pour un logement peut avoir trois niveaux maximum.

La hauteur maximale de la construction est de 13,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 10 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

Art. 8.4 Aménagement extérieur

Une surface égale à au moins 15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée aux plantations. Ces espaces verts, aménagés sur la base d'un concept vert, doivent se trouver à la périphérie de la parcelle et doivent obligatoirement être pourvus de plantations. Ces espaces verts ne peuvent en aucun cas être utilisés ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques y sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent bien.

La largeur de ces espaces verts ne peut pas être inférieure à 3,00 mètres. Ces espaces doivent être pourvus de plantations d'essences adaptées aux conditions stationnelles, comprenant au moins 2

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre, par tranche de 100 m² de surface verte.

Les plans de construction des immeubles sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur maximale de 6,00 mètres ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesurés en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

Tous les emplacements de stationnement doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

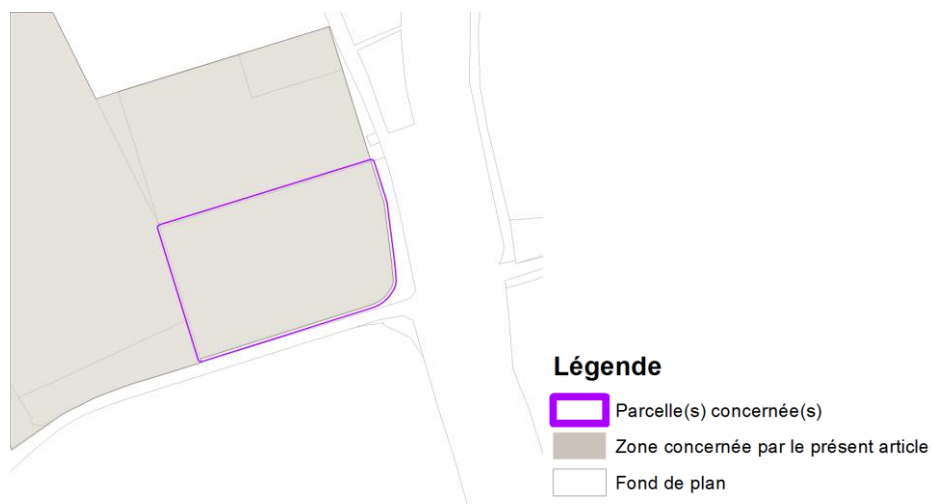
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« 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

DIVISION DU TERRITOIRE DES LOCALITÉS DE LA COMMUNE EN PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Bettembourg est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

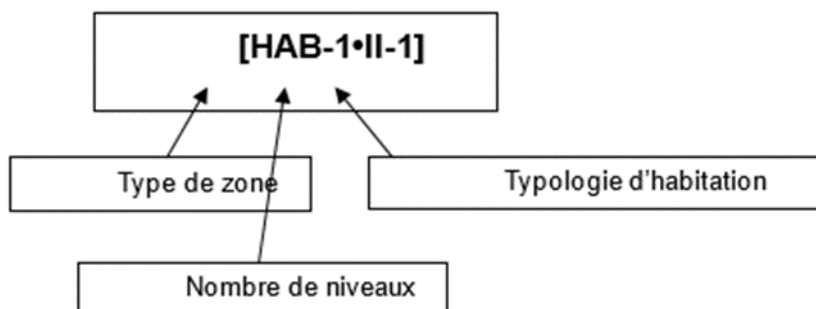
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],
- PAP QE – Zone spéciale - activités économiques de service [SPEC-as],
- PAP QE – Zone d'activités économiques nationale [ECO-n],
- PAP QE – Zone d'activités spécifiques nationale – Multimodal [SP-nm],
- PAP QE – Zone commerciale [COM],
- PAP QE – Zone spéciale - station service [SPEC-se],
- PAP QE – Zone de gares ferroviaires et routières [GARE],
- PAP QE – Zone spéciale – réseau ferroviaire [SPEC-rf],
- PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
- PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont délimités dans le plan de repérage, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d'un encadré:



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES PAP QE

Art. 17 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

Art. 17.1 Implantation et alignement

L'implantation des constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu bâti existant du secteur protégé.

Une nouvelle construction doit reprendre l'alignement de façade existant des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n'ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction doit se situer entre les deux alignements voisins.

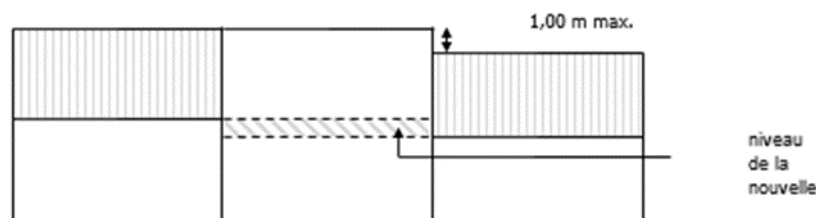
Art. 17.2 Parcellaire

La fusion de parcelles adjacentes n'est pas permise, sauf pour les parcelles classées en zone de bâtiments et d'équipements publics. Sont toutefois autorisés des modifications et des redressements de limites, afin de permettre la reproduction du rythme existant des façades donnant sur rue ainsi que pour modifier la taille des marges de reculement postérieure et latérale.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire similaire en le traduisant en volume, en rythme des façades et en forme de toiture.

Art. 17.3 Hauteur

Afin de réaliser un raccord esthétiquement valable avec les constructions principales adjacentes ayant une hauteur différente, une augmentation des hauteurs à la corniche et au faite est autorisée pour garantir les transitions nécessaires et pour éviter l'émergence de pignons nus trop élevés. La hauteur maximale admissible de la nouvelle corniche se situe entre les hauteurs des deux corniches voisines existantes; la hauteur minimale de la nouvelle corniche n'est pas inférieure à la corniche avoisinante la plus basse. La hauteur de la faîtière peut être supérieure ou inférieure de maximum 1,00 mètre par rapport à l'une des faîtières adjacentes.



Art. 17.4 Ouverture et façade

Pour les façades visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la verticalité des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, les façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le secteur. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est à rechercher.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Des revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur vive sont exclus, sauf s'il s'agit de matériaux caractéristiques d'un style architectural ou d'une époque.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure présent à dimension réduite. Par façade, ces matériaux ne peuvent ainsi couvrir qu'au maximum 25 % de la surface visible à partir de la voie publique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (bloc de béton, parpaings, briques, pierres...), exceptées pour les annexes nouvelles entièrement construites en bois, en béton, en verre et autres matériaux contemporains.

Pour les bâtiments protégés et lors d'une rénovation ou transformation les éléments décoratifs existants, par exemple les modénatures et les encadrements, sont à maintenir, voire à restaurer.

Les saillies et les avant-corps en façade principale sont interdits, sauf s'ils sont caractéristiques de l'ensemble construit, par exemple, balcon, bow window, portique.

Pour les façades non visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité et la forme des ouvertures sont libres, ainsi que les matériaux et les couleurs des façades.

Art. 17.5 Toiture

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, la toiture doit se raccorder aux toitures adjacentes en ce qui concerne la forme et le volume, ainsi qu'à la saillie de la corniche, caractéristiques des constructions environnantes.

La saillie de la corniche principale doit être identique à l'existante. La corniche des anciens ensembles agricoles ne peut pas être interrompue. Seules des variations de hauteur de la corniche sont autorisées par rapport aux différents corps de bâtiment.

Une annexe accolée à l'arrière ou dans le recul latéral peut avoir une toiture plate ou à pente unique. La toiture de cette annexe peut être végétalisée.

Art. 17.6 Ouverture dans la toiture

A l'exception des fenêtres rampantes de type « Velux », les ouvertures dans la toiture donnant sur la voie publique sont interdites, sauf si elles sont caractéristiques d'un style architectural, d'une époque ou du quartier environnant.

L'implantation des ouvertures, par exemple lucarnes et/ou « vélux », doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales et leur largeur doit être inférieure ou égale à celle des fenêtres dans les façades.

Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, sous condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie de plus de 10 centimètres.

Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou matériaux similaires. Des ardoises artificielles sont autorisées pour autant qu'elles reprennent l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernies sont autorisées si elles sont caractéristiques d'un style architectural, d'une époque ou du quartier environnant.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 17.7 Capteur solaire

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture, distant de 10 cm au maximum de la couverture de la toiture. Ils doivent être de couleur foncée de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Le verre doit être structuré, réfléchissant et décomposant la lumière autrement que le verre plat. Leur position sur la toiture doit être centrée et constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture. Ils ne peuvent être installés en escalier. Ils doivent être éloignés d'au minimum 30 cm de la gouttière, des arêtes et de la faîtière. Deux types de panneaux solaires différents (photothermique et photovoltaïque) installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. les panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes).

Le montage de panneaux photovoltaïques, d'échangeurs thermiques et d'installations de climatisation en façade est interdit.

Sur les annexes avec toiture plate, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visibles à partir de la voie publique.

Art. 18 Dispositions spécifiques

Art. 18.1 Implantation, marge de reculement et gabarit des constructions

Une augmentation ou une diminution des reculs est accordée ou imposée pour des raisons urbanistiques, de topographie ou d'alignement des immeubles existants ainsi que pour des raisons de sécurité de la circulation.

Au cas où une place à bâtir située à l'angle de deux rues ne permettrait pas une construction selon les dispositions du règlement en vigueur, un bâtiment d'une profondeur maximale de 12,00 mètres est autorisé à condition de respecter un recul sur les limites postérieures de la parcelle de 5,00 mètres minimum, sans dépasser les façades arrières des constructions voisines.

Dans le cas d'une parcelle construite, dont la forme et les dimensions ne permettraient pas le respect des dispositions concernant les marges de reculement, une reconstruction ne peut dépasser ni en largeur, ni en profondeur la construction existante. Un agrandissement du rez-de-chaussée est autorisé sous condition que cette construction observe un recul de 5,00 mètres sur la limite postérieure et ne constitue pas de gêne substantielle, par exemple une nette diminution de l'ensoleillement naturel pour les voisins.

Afin de permettre la réalisation d'un raccord harmonieux d'une nouvelle construction à des immeubles existants, ayant soit une hauteur de corniche et de toiture soit une marge de reculement qui ne correspond pas aux prescriptions de la zone dans laquelle ils se situent, le bourgmestre peut accorder des dérogations. Celles-ci concernent le nombre de niveaux admis par zone, en se limitant à une réduction ou à une augmentation d'un niveau, la hauteur des constructions et des toitures, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.

Dans le cas d'une nouvelle construction faisant partie d'un groupe de constructions existantes ayant reçu une autorisation pour empiéter sur les reculs et l'alignement antérieur pour la réalisation d'une isolation thermique, celle-ci peut empiéter sur les reculs et l'alignement antérieur, selon les mêmes conditions.

Une augmentation ou une diminution des hauteurs à la corniche et à la faîtière est accordée ou imposée pour autant qu'elle garantisse un raccord esthétique lorsque les constructions voisines, faisant partie d'un bloc de maisons existantes ou projetées n'ont pas les mêmes hauteurs corniches et faîtières.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions principales unifamiliales construites avant 1981, une construction accolée à la façade postérieure est admise en vue d'une amélioration à condition de respecter une profondeur de 3,50 mètres maximum, de ne pas dépasser la profondeur autorisée de 15,00 mètres, d'accuser un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à la limite de propriété arrière et de ne pas causer une nette diminution de l'ensoleillement naturel des propriétés voisines. Le bourgmestre peut demander au maître d'ouvrage de faire établir un masque solaire, pour l'annexe projetée, qui détermine l'ensoleillement de la parcelle concernée suivant la position du soleil pendant une année.

Les constructions autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité.

Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels en cas de sinistre.

Art. 18.2 Assainissement énergétique

Une diminution des reculs sur les limites de parcelle est accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant. Un dépassement de l'isolation thermique sur le domaine public est accordé, à condition de garantir un trottoir d'une largeur de 1,50 mètre minimum, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Une augmentation de la profondeur totale de l'immeuble est accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

Une augmentation de la hauteur totale du faite de l'immeuble est accordée pour permettre l'isolation thermique extérieure d'un immeuble existant.

Pour les constructions désignées comme « bâtiments protégés » et « gabarits protégés » dans la zone superposée du secteur protégé de type environnement construit "C", ces exceptions sont à analyser au cas par cas et ne s'appliquent pas systématiquement.

Art. 18.3 Lotissement de terrains

Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le/les propriétaire(s) doit(vent) solliciter une autorisation de lotissement en vue de la construction selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le/les demandeur(s) doit(vent) fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du règlement en vigueur. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

Art. 18.4 Cession de terrains

Avant l'octroi d'une autorisation de construire, la commune peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser ces travaux, conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 18.5 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte urbaine et zone mixte villageoise, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

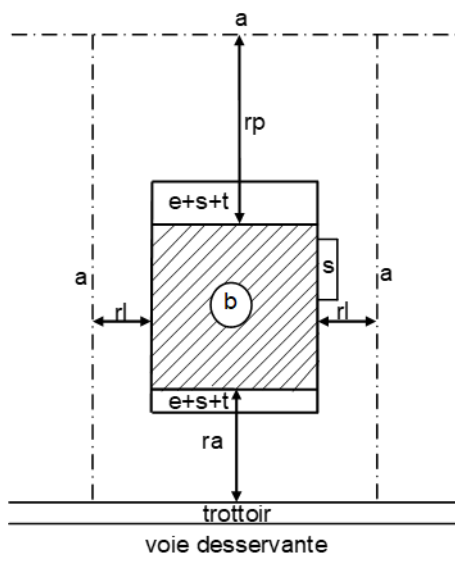
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l'habitat, en outre ; des abris de jardins, serre, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

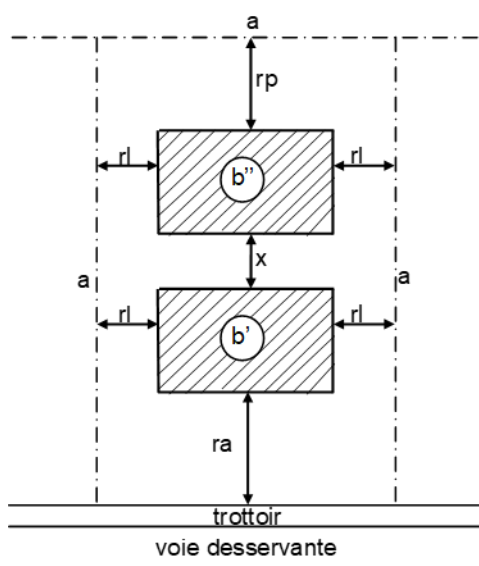
Art. 19 Prescriptions dimensionnelles

Art. 19.1 Mesure des marges de reculement

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs, (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



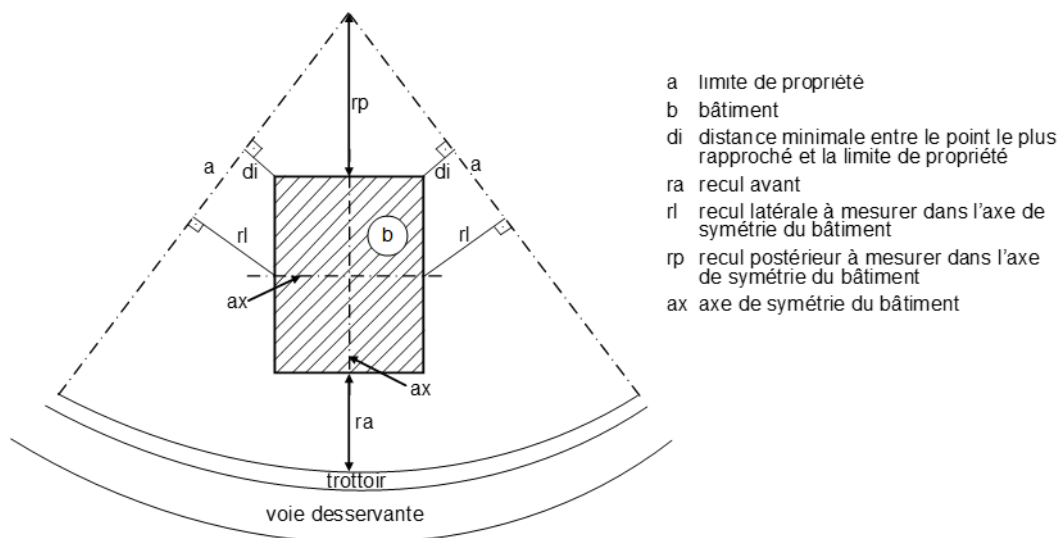
- a limite de propriété
- b bâtiment
- e balcon, perron, seuil d'entrée, etc...
- s saillie
- t terrasse sur terrain existant
- ra recul avant
- rl recul latéral
- rp recul postérieur



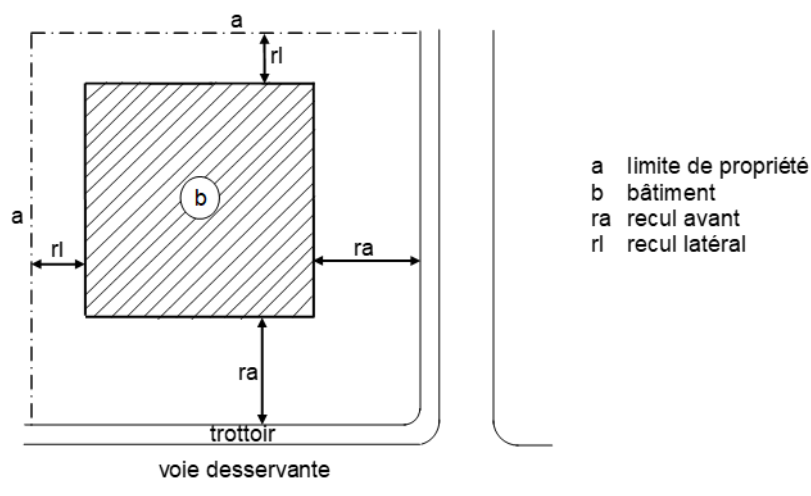
- a limite de propriété
- b bâtiment
- ra recul avant
- rl recul latéral
- rp recul postérieur
- x la distance à respecter entre deux bâtiments est définie par zone

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



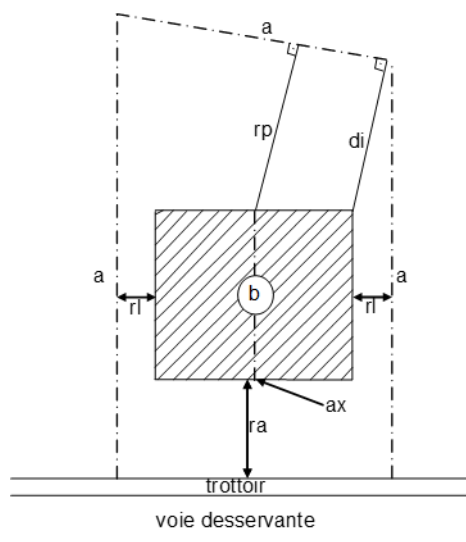
Sur les parcelles sises à l'angle de deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants.



Lorsque la façade d'un immeuble se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir de l'axe de symétrie du bâtiment, perpendiculairement à la limite de propriété. Au point le plus rapproché « di », le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 1,90 mètre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

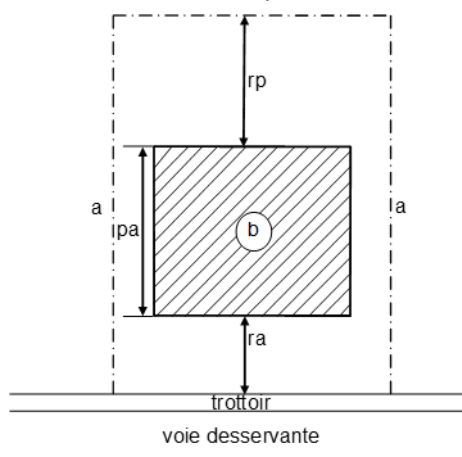


- a limite de propriété
- b bâtiment
- di distance minimale entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- ra recul avant
- rl recul latéral
- rp recul postérieur à mesurer perpendiculairement à la limite de propriété
- ax axe de symétrie du bâtiment

Art. 19.2 Mesure de la profondeur des constructions

La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

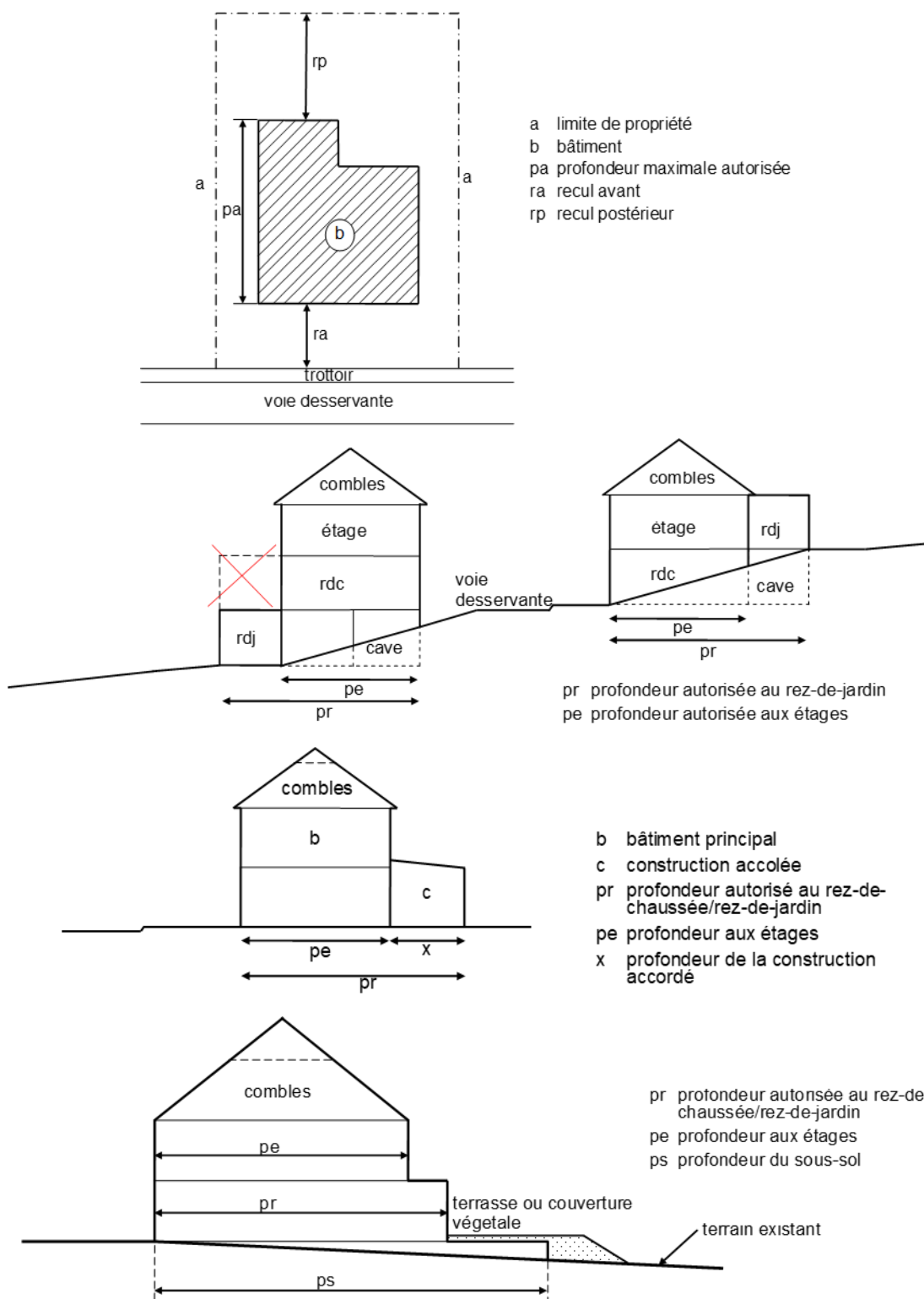
Les terrasses couvertes ou non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.



- a limite de propriété
- b bâtiment
- pa profondeur maximale autorisée
- ra recul avant
- rp recul postérieur

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

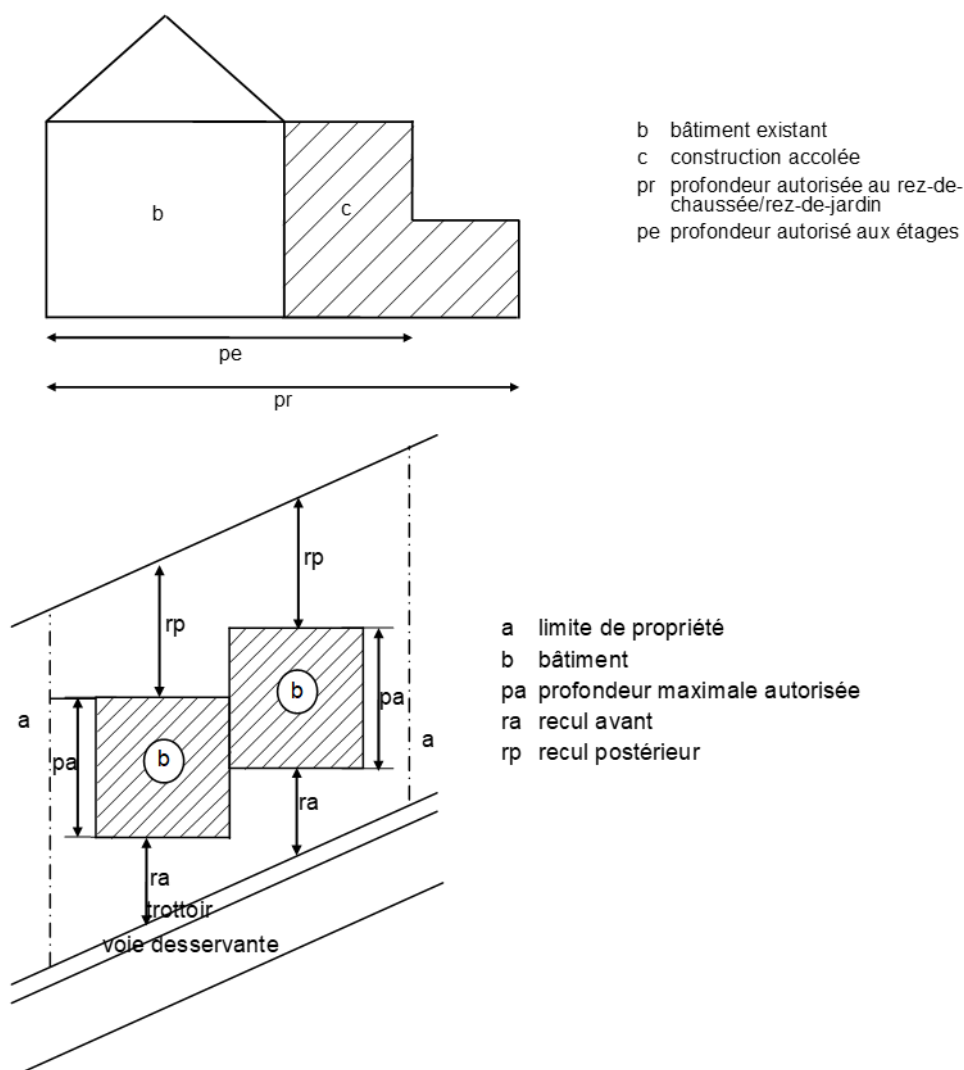
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Maison unifamiliale isolée / jumelée bi familiale



Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des immeubles, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre les façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un immeuble ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

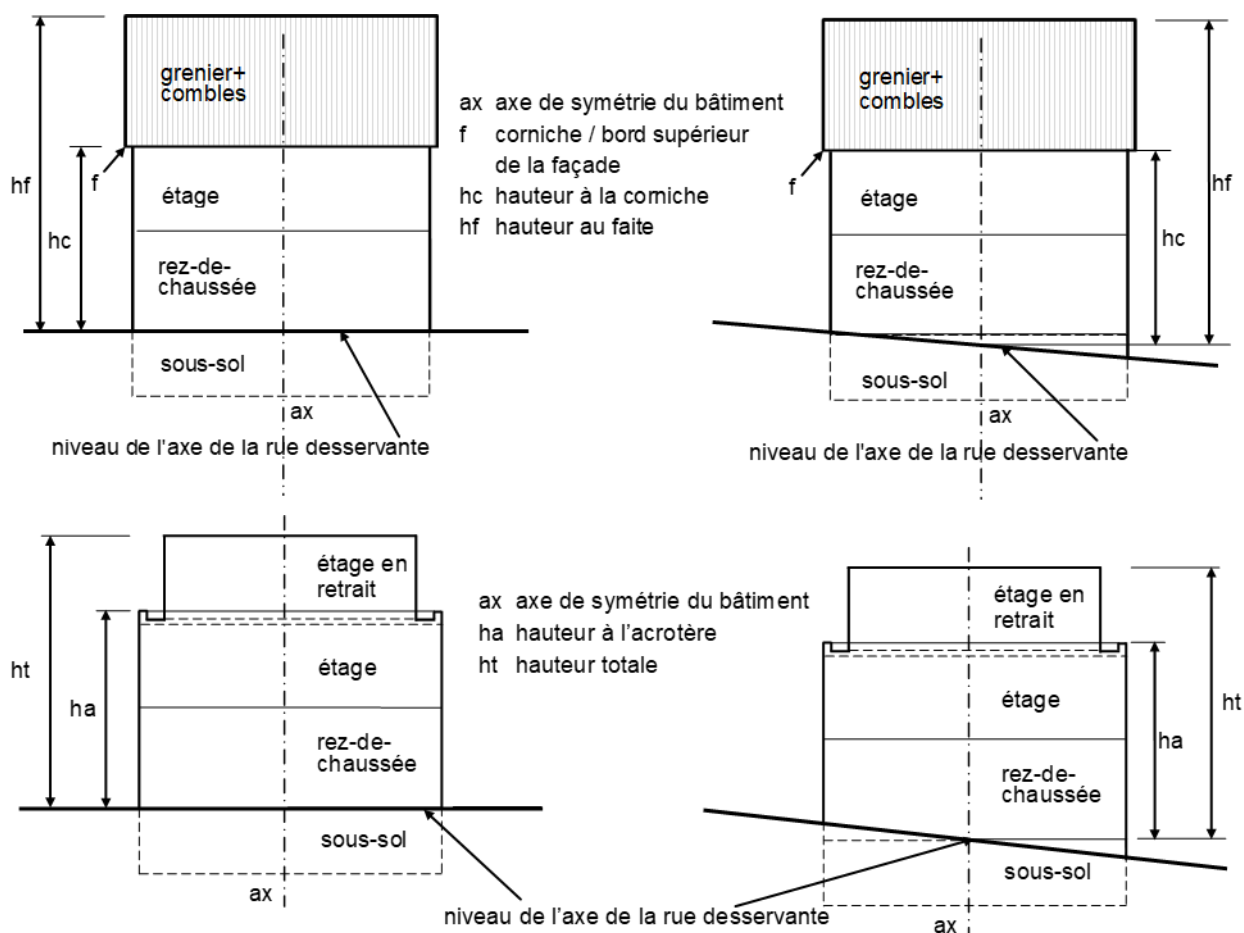
Art. 19.3 Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur de la faîtière est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la faîtière principale. Elle est mesurée au milieu de la façade.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

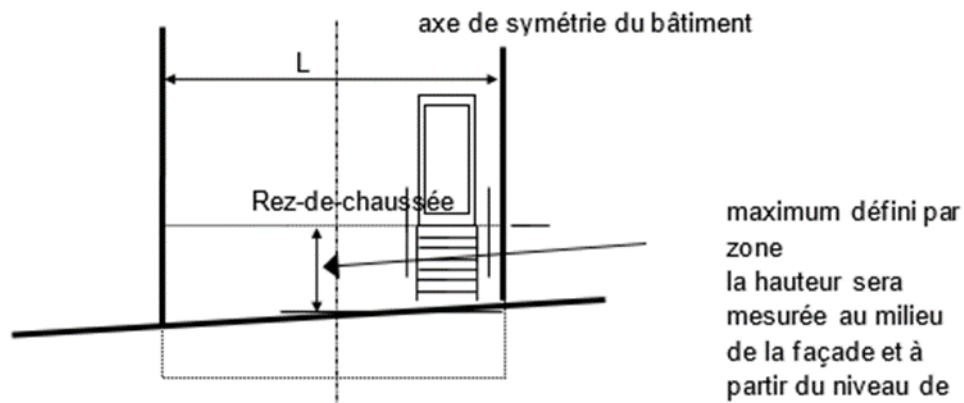
Pour les dépendances et les garages, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

Art. 19.4 Hauteur du niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante. Ce dépassement est défini pour chaque PAP QE et sera mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le niveau du rez-de-chaussée peut se situer à 0,50 mètre en dessous du domaine public, mesuré dans l'axe de symétrie du bâtiment, sous condition que les eaux de ruissellement puissent s'évacuer naturellement et qu'elles ne puissent pas s'accumuler au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 19.5 Aménagement des espaces libres et plantations

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses, dépendance et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Dans les PAP QE des zones d'habitation, une surface représentant 30 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée et doit rester libre de toute construction. Dans les PAP QE des zones mixtes et dans le cas de parcelles dont le recul postérieur est inférieur au recul imposé, une surface représentant 10 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée et doit rester libre de toute construction. La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée.

Art. 19.6 Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure

La toiture de la partie du rez-de-chaussée/rez-de-jardin au-delà de la façade postérieure peut être aménagée en terrasse, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les paires-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de l'immeuble doit être recouvert d'une surface végétale d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur ou il peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 5,00 mètres, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les paires-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Les terrasses aménagées dans le recul postérieur peuvent avoir une profondeur de 5,00 mètres à partir de la façade postérieure si elles sont aménagées au niveau du terrain naturel ou sur un garage collectif complètement sous terre. Elles peuvent avoir une profondeur de 3,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles dépassent le niveau du terrain naturel.

Sauf dans les PAP QE des zones mixtes urbaines et villageoises, les terrasses peuvent occuper 1/3 de la surface du recul postérieur maximum et elles doivent respecter un recul postérieur de 5,00 mètres minimum sur la limite postérieure de propriété. Les terrasses ne peuvent pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

Les terrasses aménagées dans le recul avant sont non clôturées et sans paires-vue, d'une profondeur maximale de 3,00 mètres au-delà de la façade avant, d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sans dépasser la moitié de la largeur de la façade, et doivent respecter un recul de 3,00

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

mètres du domaine public. La terrasse ne peut pas empiéter dans les reculs latéraux. Les surfaces aménagées comme terrasse ne peuvent en aucun cas servir au stationnement de véhicules, de remorques ou similaire.

La couverture des extensions des rez-de-chaussées, peut être aménagée sous forme de terrasse-jardin, d'une profondeur maximale de 5,00 mètres à partir de la façade du bâtiment principal, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les pares-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres maximum. La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

Art. 19.7 Saillies sur les façades des terrains privés

Les parties saillantes ou saillies des immeubles comprennent les auvents, avant-toits, corps avancés et balcons.

Elles sont autorisées sous les conditions suivantes:

- a) Les auvents et les avant-toits ne peuvent dépasser une saillie de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade avant et de 2,00 mètres sur l'alignement de la façade arrière. Pour les constructions en bande ou jumelées, le recul sur la limite aura au moins 1,00 mètre. Dans le recul latéral, une distance d'au moins 1,90 mètre de la limite de parcelle est à observer.
- b) Les balcons doivent avoir une surface de 5,00 m² minimum et ils peuvent avoir une surface utilisable égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne pourra pas dépasser 2,00 mètres, et ne peuvent pas entrer dans les marges de reculement latéraux. Pour les constructions en bande, le recul sur la limite aura au moins 1,90 mètre.
- c) Les corps avancés et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre, ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée et pour les constructions en bande, le recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les saillies sur le domaine public sont définies dans le Règlement des Bâtisses, des Voies et des Sites.

Art. 19.8 Forme des toits

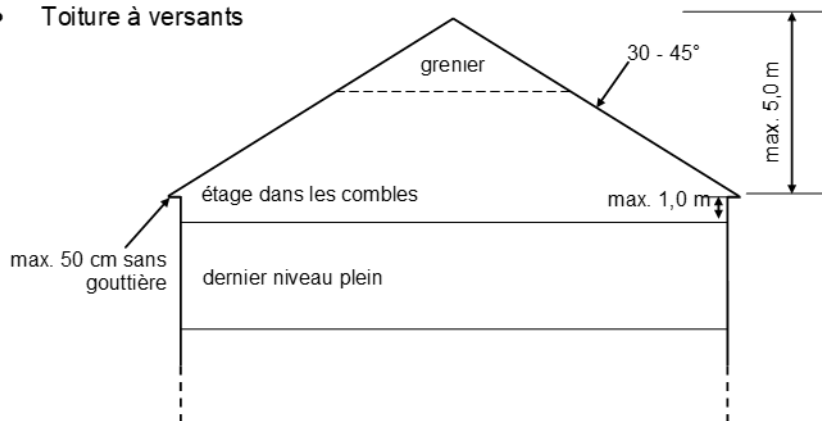
Art. 19.8.1 Les toitures autorisées

La forme des toitures ainsi que les prescriptions dimensionnelles représentées ci-dessous sont autorisées.

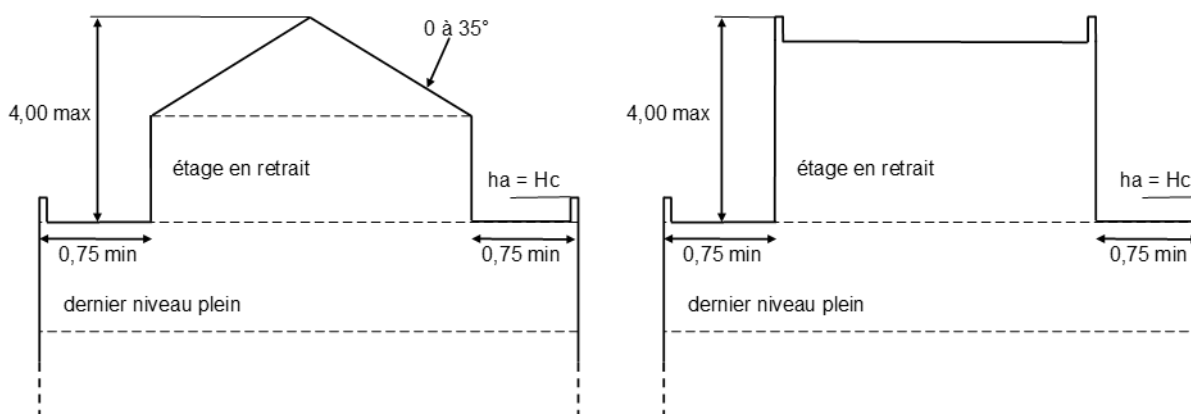
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Toiture à versants



- L'étage en retrait

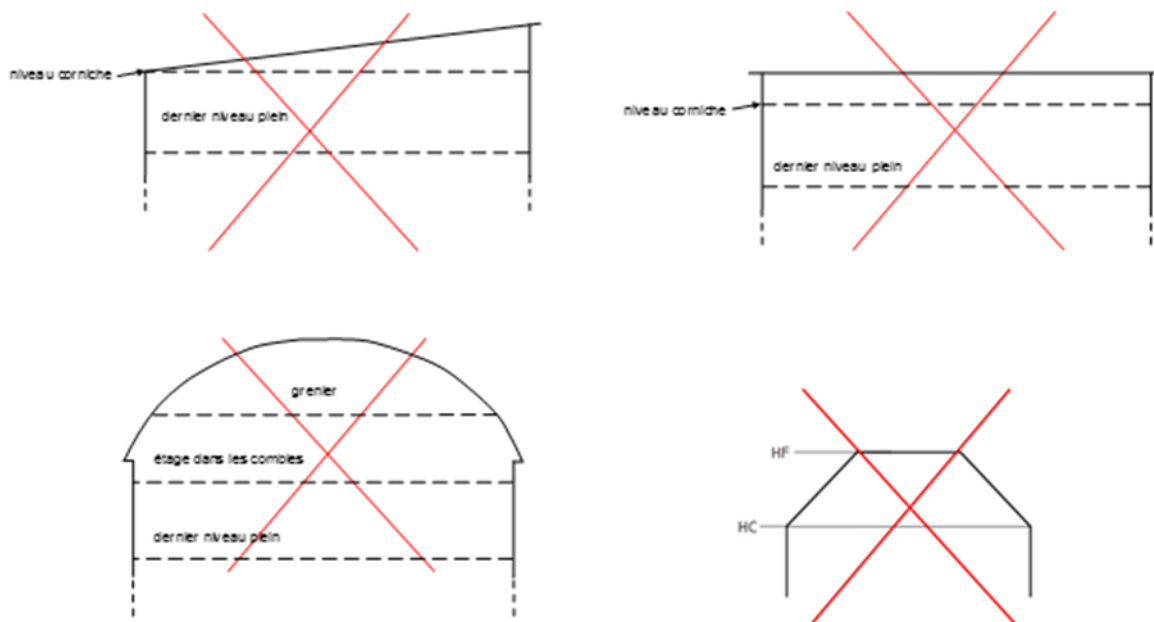


Art. 19.8.2 Les toitures non autorisées

La forme des toitures représentées ci-dessous ne sont pas autorisées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

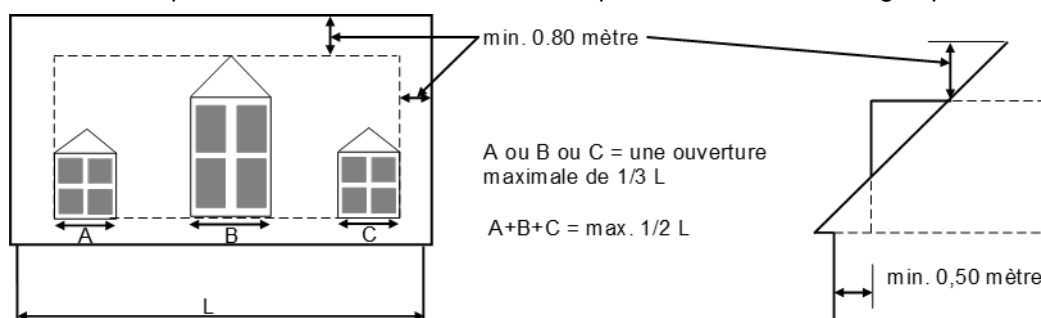
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 19.9 Superstructure, lucarne et corniche

Art. 19.9.1 Lucarnes dans les secteurs protégés de type « environnement construit »

Dans les secteurs protégés, l'implantation des ouvertures aménagées dans la toiture visible à partir du domaine public est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



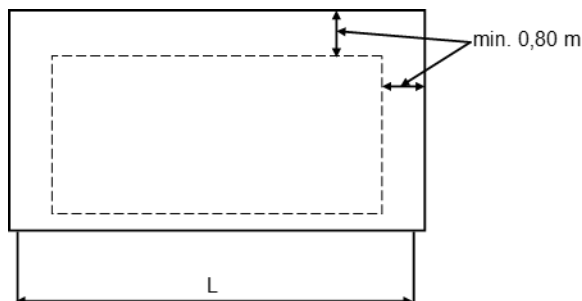
Les ouvertures (A, B, C), lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 0,80 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

Art. 19.9.2 Lucarnes dans les autres secteurs d'habitation et mixtes et pour les façades arrières

L'implantation des ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires aménagées dans la toiture est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:

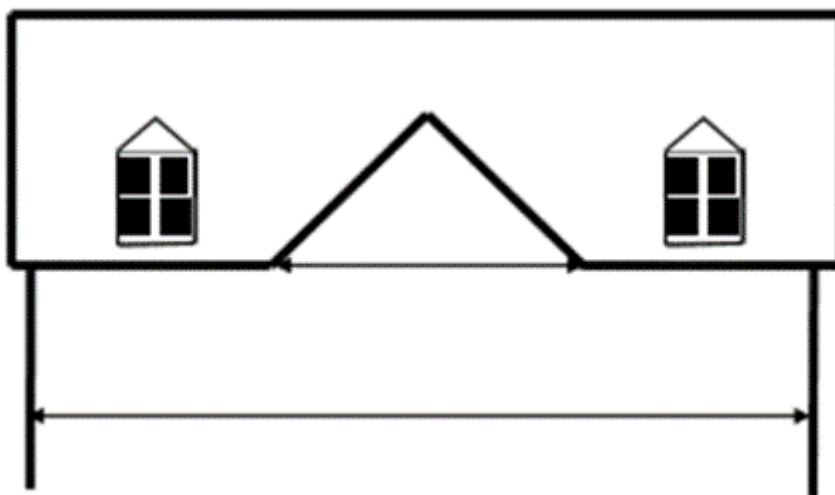
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 19.9.3 Interruption de la corniche

La corniche pourra être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum pour tous les PAP QE



Dans les secteurs protégés de type « environnement construit », les lucarnes peuvent être combinées avec une interruption d'un tiers de la corniche sans que l'ensemble ne dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade L.

La corniche peut faire saillie de 35 centimètres, sans les gouttières, sur l'alignement de façade et sur les saillies de façades.

A l'exception des conduits de cheminée et de ventilation ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre.

Capteur solaire

L'installation de capteurs solaires est soumise à l'autorisation du bourgmestre et pourra être soumise à certaines conditions esthétiques.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 19.10 Emplacement de stationnement, garage et car-port

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

La construction de garages ou de car-ports peut être interdite pour des raisons de sécurité, par exemple de visibilité, accessibilité des pompiers ou autres véhicules d'urgence et pour des raisons d'intégration dans le site, par exemple la topographie et la forme de la parcelle.

L'aménagement d'une rampe d'accès au stationnement en sous-sol est autorisé dans un seul recul latéral. Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, sous condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter un recul postérieur sur la limite de propriété de 3,00 mètres minimum. La superficie de ce local est limitée à l'équivalent de 2,00 mètres carré par unité et à une profondeur de 3,00 mètres maximum.

Les garages, les car-ports et les emplacements de stationnement ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Si pour des raisons de stabilité un garage ou car-port existant doit être démoli et reconstruit, la largeur et la profondeur du garage ou car-port doivent être adaptées suivant les prescriptions en vigueur.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables.

Un arbre à haute tige par tranche entamée de 6 emplacements dans un stationnement en plein air doit être planté.

Art. 19.10.1 Maison bi- et plurifamiliales

Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et de préférence au sous-sol. Les emplacements de stationnement pour une maison bifamiliale peuvent être aménagés dans un car-port dans un recul latéral.

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement antérieures, sauf pour les besoins des commerces, services et affectations similaires, latérales et postérieures.

Aucune porte de garage dans la façade postérieure n'est autorisée.

La largeur d'une porte de garage est de 5,00 mètres maximum, sans dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée.

Pour les maisons bifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé. Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisé ou deux accès de 3,0 mètres maximum. Les accès sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules sont interdits et les plantations doivent garantir une bonne visibilité.

Les accès aux emplacements et garages doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation publique.

Dans les routes de Luxembourg et d'Esch et dans la rue de la Gare du PAP QE de la zone « mixte urbaine », les accès et les portes de garages sont soumis aux objectifs du concept de trafic et doivent respecter une distance de 30,00 mètres minimum entre eux.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 19.10.2 Maison unifamiliale

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction principale, dans un garage, dans un car-port, dans le recul latéral ou dans l'accès au garage ou au car-port.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports sont autorisés dans un seul recul latéral.

Les garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul avant. Un emplacement de stationnement est autorisé dans le recul avant.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur.

Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.

Pour les maisons unifamiliales jumelées ou en bande, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé sous condition:

- De ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- De maintenir 50% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction,
- D'aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible, de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons.

Pour les maisons unifamiliales isolées un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisé sous condition:

- De ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- De maintenir 50% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction,
- D'aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible, de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons,
- De ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé dans le domaine public.

Les accès sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

La largeur d'une porte de garage est de 5,00 mètres maximum, sans dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée.

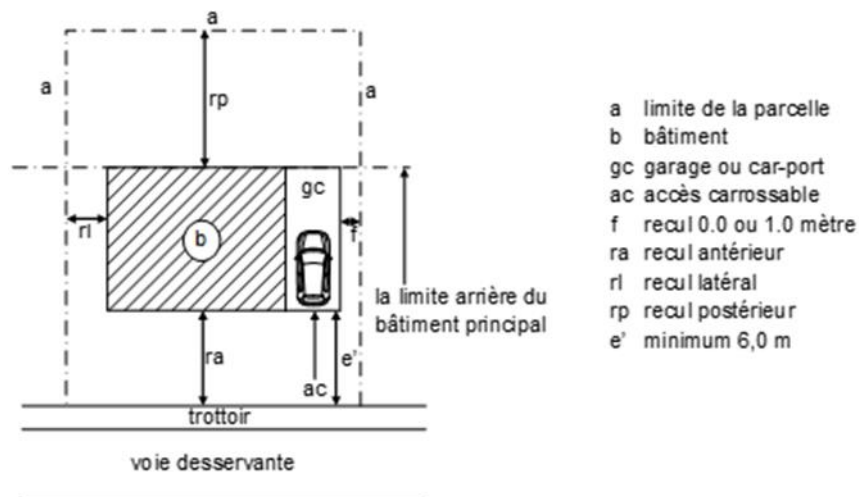
Les emplacements de stationnement, garages et car-ports dans le recul latéral peuvent être implantés sur les limites de propriété, sous condition que deux projets comportant des emplacements de stationnement, garages et car-ports accolés sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément. Sinon, un recul de 1,00 mètre minimum doit être respecté par rapport à la limite de propriété.

L'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un garage dans le recul latéral est autorisé à condition de respecter les reculs latéraux réglementaires.

Les accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 19.11 Dépendance

Les dépendances comprennent les abris de jardin, les serres, les auvents, les pergolas, les gloriettes, les abris d'animaux, les piscines non couvertes et les constructions similaires.

Dans les PAP QE des zones d'habitation et mixtes, les dépendances sont à aménager dans le recul postérieur de la parcelle.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, deux dépendances par parcelle sont admises dans le recul postérieur uniquement, sous condition de respecter les conditions suivantes pour chaque dépendance:

- la superficie n'excédera pas 12 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres;
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres; la hauteur de l'acrotère ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres;
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, sauf si un plan d'aménagement particulier approuvé dispose autrement ou si deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune sont présentés simultanément;
- la distance entre la construction principale et la dépendance sera d'au moins 3,00 mètres.

La surface combinée de toutes les dépendances peut être égale à 10% maximum de la surface parcelle et 30% de la surface de la parcelle doit être non scellée, sauf dans les PAP QE des zones mixtes et dans le cas de parcelles très petites où 10% de la surface de la parcelle doit être non scellée.

Des piscines non couvertes et jacuzzis sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les piscines couvertes doivent se situer à l'intérieur de la construction principale à condition de garantir une surface non scellée représentant 30 % de la surface totale de la parcelle.

Les piscines non couvertes doivent avoir un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de propriété. La hauteur maximale du bord d'une piscine non couverte est de 1,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 19.12 Clôtures et murs de soutènement

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site naturel. La clôture peut être implantée sur la limite postérieure de la parcelle et sur les limites latérales jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de cette limite, la clôture peut venir se rattacher à l'immeuble, parallèlement à l'alignement de la façade avant. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux, respectivement des plantations et des haies vivaces, sont autorisés sur les limites de la parcelle.

La hauteur maximale pour une clôture est de 2,00 mètres. Les matériaux et la conception de la clôture doivent permettre une transparence supérieure à 85 %.

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- c) Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre.

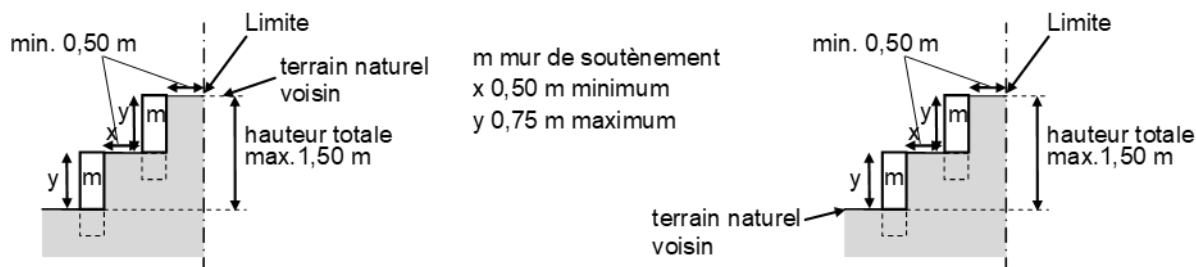
Les limites de parcelle aux abords du domaine public, à l'exception des accès carrossables et piétons doivent être matérialisées par une bordure de 0,18 mètre de hauteur, par un muret de 0,50 mètre de hauteur ou par une haie vive de 0,50 mètre de hauteur.

Exceptionnellement, des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente sont autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

- d) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur totale des haies vives, implantées sur la limite, est de 2,00 mètres.
- e) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- f) Les murs en maçonnerie et les séparations en bois accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, sont autorisés à condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres et une longueur maximale de 5,00 mètres.
- g) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute, par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 19.13 Remblai et déblai des terrains à bâtir

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible.

Sauf dans les PAP QE des zones d'activités, de la zone de bâtiments et d'équipements publics, de la zone commerciale, de la zone de gares ferroviaires et routières et de la zone spéciale – réseau ferroviaire, les remblais de terre partiels, d'un maximum de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel et d'une pente de 45 degrés sont autorisés sous condition de respecter un recul de 1,00 mètre sur les limites des parcelles. En limite de la parcelle, aucun remblai ni déblai n'est autorisé à l'exception d'une réalisation de part et d'autre.

Sauf dans les PAP QE des zones d'activités, de la zone de bâtiments et d'équipements publics, de la zone commerciale, de la zone de gares ferroviaires et routières et de la zone spéciale – réseau ferroviaire, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai.

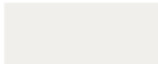


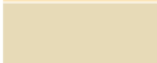











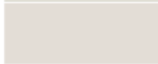








Art. 20 Charte des couleurs

Art. 20.1 Charte des couleurs pour les bâtiments à l'extérieur d'un secteur protégé de type « environnement construit »

Seules les couleurs référencées ci-dessous sont autorisées pour le traitement des façades des bâtiments des zones d'habitation et mixte. De légères variations en ce qui concerne les nuances de couleur sont tolérées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Blanc cassé		Ocre		Beige	
	S 0500-N		S 0510-Y10R		S 0505-Y20R
	S 0502-Y		S 0510-Y20R		S 0507-Y40R
	S 0502-Y50R		S 0510-Y30R		S 0804-Y50R
	S 0505-Y10R		S 0515-Y20R		S 0907-Y10R
	S 0505-Y20R		S 1010-Y10R		S 1005-Y10R
	S 0505-Y30R		S 1010-Y20R		S 1005-Y20R
	S 0505-Y40R		S 1015-Y10R		S 1010-Y10R
	S 0603-G80Y		S 1015-Y20R		S 1010-Y40R
	S 0804-Y30R		S 1015-Y40R		S 1510-Y10R
	S 0804-G60Y		S 1020-Y10R		S 1510-Y20R
	S 1000-N		S 1020-Y20R		S 1510-Y30R
	S 1002-B		S 2020-Y10R		S 1510-Y40R
	S 1002-R		S 2020-Y20R		S 1510-G90Y
	S 1002-Y		S 2040-Y10R		S 2005-Y10R
	S 1002-Y50R				S 2005-Y40R
	S 1005-Y10R				S 2010-Y20R
	S 1005-Y40R				S 2010-Y30R
	S 1005-Y50R				S 2010-Y40R
	S 1005-Y60R				S 3010-Y40R
	S 1005-Y70R				

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Vert		Gris Chaud		Rouge	
	S 1010-Y		S 1005-G60Y		S 0907-Y50R
	S 1510-G90Y		S 1502-Y50R		S 1010-Y50R
	S 1515-G90Y		S 2002-R		S 1010-Y60R
	S 2005-Y10R		S 2002-Y50R		S 1020-Y50R
	S 2005-G60Y		S 2005-G40Y		S 1020-Y70R
	S 2005-G90Y		S 2005-G90Y		S 1510-Y50R
	S 2010-G70Y		S 3005-Y20R		S 1510-Y60R
	S 3005-G50Y				S 1515-Y40R
	S 3005-G80Y	Gris froid			S 2010-Y40R
	S 3010-Y10R		S 1000-N		S 2010-Y60R
	S 4010-G90Y		S 1002-B50G		S 2020-Y60R
			S 1500-N		S 2030-Y70R
Bleu			S 1502-B50G		S 3010-Y50R
	S 0502-B50G		S 1502-G50Y		S 3020-Y60R
	S 1010-R80B		S 1502-R		S 3020-Y70R
	S 1510-R80B		S 2000-N		S 3020-Y80R
	S 2002-G50Y		S 2002-Y		
	S 3005-R80B		S 2500-N	Brick rouge	
			S 2502-R		S 4030-Y70R
			S 2502-Y		S 4040-Y70R
			S 3000-N		
			S 3502-Y		

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER























« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 20.2 Charte des couleurs pour les bâtiments à l'intérieur d'un secteur protégé de type « environnement construit »

Seules les couleurs référencées ci-dessous sont autorisées pour le traitement des façades des bâtiments des zones d'habitation et mixte. De légères variations en ce qui concerne les nuances de couleur sont tolérées.

Auszug aus « Farbwerte KEIM Palette Exclusiv »

Farbtonabweichungen zum Original sind technisch bedingt unvermeidbar

	9033 CMYK: C:8 M:16 Y:57 K:0 RGB: R:239 G:212 B:130		9115 CMYK: C:9 M:18 Y:33 K:0 RGB: R:234 G:211 B:178
	9036 CMYK: C:9 M:12 Y:43 K:0 RGB: R:237 G:220 B:113		9117 CMYK: C:8 M:14 Y:24 K:0 RGB: R:238 G:221 B:198
	9037 CMYK: C:9 M:9 Y:34 K:0 RGB: R:237 G:226 B:183		9132 CMYK: C:14 M:26 Y:32 K:0 RGB: R:224 G:195 B:172
	9038 CMYK: C:10 M:9 Y:27 K:0 RGB: R:236 G:228 B:196		9156 CMYK: C:8 M:15 Y:20 K:0 RGB: R:236 G:220 B:204
	9053 CMYK: C:9 M:22 Y:45 K:0 RGB: R:235 G:204 B:153		9164 CMYK: C:25 M:63 Y:62 K:6 RGB: R:188 G:110 B:87
	9055 CMYK: C:9 M:14 Y:33 K:0 RGB: R:236 G:218 B:181		9166 CMYK: C:18 M:54 Y:52 K:1 RGB: R:209 G:137 B:113
	9057 CMYK: C:9 M:11 Y:24 K:0 RGB: R:236 G:225 B:200		9184 CMYK: C:29 M:56 Y:54 K:5 RGB: R:184 G:123 B:104
	9075 CMYK: C:10 M:16 Y:39 K:0 RGB: R:234 G:213 B:168		9249 CMYK: C:28 M:34 Y:45 K:0 RGB: R:195 G:170 B:141
	9076 CMYK: C:10 M:12 Y:32 K:0 RGB: R:235 G:221 B:185		9251 CMYK: C:21 M:25 Y:39 K:0 RGB: R:211 G:191 B:160
	9077 CMYK: C:11 M:11 Y:26 K:0 RGB: R:231 G:223 B:197		9253 CMYK: C:18 M:22 Y:33 K:0 RGB: R:218 G:199 B:174
	9078 CMYK: C:10 M:10 Y:22 K:0 RGB: R:234 G:226 B:204		9255 CMYK: C:13 M:16 Y:24 K:0 RGB: R:227 G:213 B:194
	9091 CMYK: C:17 M:29 Y:49 K:0 RGB: R:218 G:184 B:139		9268 CMYK: C:31 M:32 Y:46 K:0 RGB: R:189 G:171 B:141
	9092 CMYK: C:17 M:25 Y:40 K:0 RGB: R:219 G:194 B:159		9271 CMYK: C:23 M:23 Y:37 K:0 RGB: R:207 G:192 B:164
	9095 CMYK: C:10 M:17 Y:33 K:0 RGB: R:233 G:213 B:179		9274 CMYK: C:14 M:18 Y:27 K:0 RGB: R:224 G:209 B:188
	9096 CMYK: C:10 M:13 Y:23 K:0 RGB: R:234 G:222 B:200		9276 CMYK: C:10 M:14 Y:23 K:0 RGB: R:234 G:220 B:200
	9097 CMYK: C:8 M:11 Y:20 K:0 RGB: R:239 G:227 B:208		

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	9292 CMYK: C:23 M:23 Y:29 K:29 RGB: R:207 G:194 B:178
	9294 CMYK: C:17 M:17 Y:22 K:0 RGB: R:219 G:209 B:197
	9295 CMYK: C:14 M:15 Y:21 K:0 RGB: R:225 G:215 B:201
	9310 CMYK: C:29 M:26 Y:34 K:0 RGB: R:193 G:183 B:165
	9312 CMYK: C:23 M:20 Y:29 K:0 RGB: R:206 G:198 B:181
	9314 CMYK: C:17 M:16 Y:23 K:0 RGB: R:219 G:211 B:196
	9332 CMYK: C:21 M:21 Y:41 K:0 RGB: R:212 G:197 B:160
	9335 CMYK: C:14 M:13 Y:27 K:0 RGB: R:226 G:217 B:192
	9351 CMYK: C:26 M:24 Y:40 K:0 RGB: R:200 G:188 B:157
	9354 CMYK: C:18 M:17 Y:29 K:0 RGB: R:217 G:208 B:184
	9529 CMYK: C:32 M:27 Y:37 K:0 RGB: R:186 G:179 B:159
	9531 CMYK: C:27 M:22 Y:31 K:0 RGB: R:199 G:193 B:176
	9533 CMYK: C:20 M:18 Y:26 K:0 RGB: R:214 G:206 B:190
	9536 CMYK: C:14 M:13 Y:21 K:0 RGB: R:225 G:219 B:204

Art. 21 Glossaire

Acrotère

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

Alignement de voirie

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Baulücke

On entend par « Baulücke », une lacune dans le tissu bâti. Plus spécifiquement, il s'agit d'une parcelle non développée, aux abords d'une rue existante et entourée de parcelles bâties. Ce terrain est donc viabilisé par les infrastructures techniques et peut être développé à court terme.

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.

Changement (du mode) d'affectation

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les clôtures végétales (p.ex. haies).

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 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 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.

Combles

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

Conservation

On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.

Construction

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

Corniche

On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

Cote de niveau

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

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.

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.

Dépendance agricole

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.

Domaine public

Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Enseigne

Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bifamiliale.

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Lotissement

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

Lucarne

On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.

Maison bifamiliale

On entend par maison bifamiliale 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

Niveau en sous-sol

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

Niveau fini du plancher

Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

Niveau fini sous dalle

Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence.

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.

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.

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.

Nu (de la façade)

Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Recul

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

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

Rénovation

On entend par rénovation les travaux ayant pour but la remise en état des parties de l'immeuble.

Restauration

On entend par restauration les travaux ayant pour but de redonner à l'immeuble son architecture originale.

Revêtement perméable

Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

Saillie

Élément débordant par rapport à un autre. On distingue:

- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

Studio

Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.

Surface construite brute

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

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

Surface d'emprise au sol

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

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

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.

Surface habitable nette

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101: 2016)

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

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 15cm 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%.

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Toit à la Mansart

toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

Transformation d'une construction

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.

Travaux de remblai et de déblai

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00 m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.

Trottoir

Partie de la voie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

Véranda

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert)

Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

Voie carrossable

Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

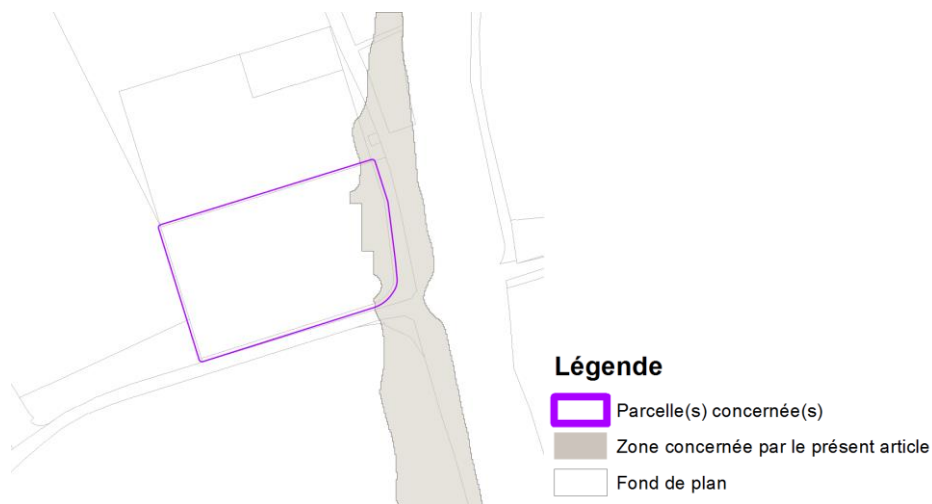
Voie desservante

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

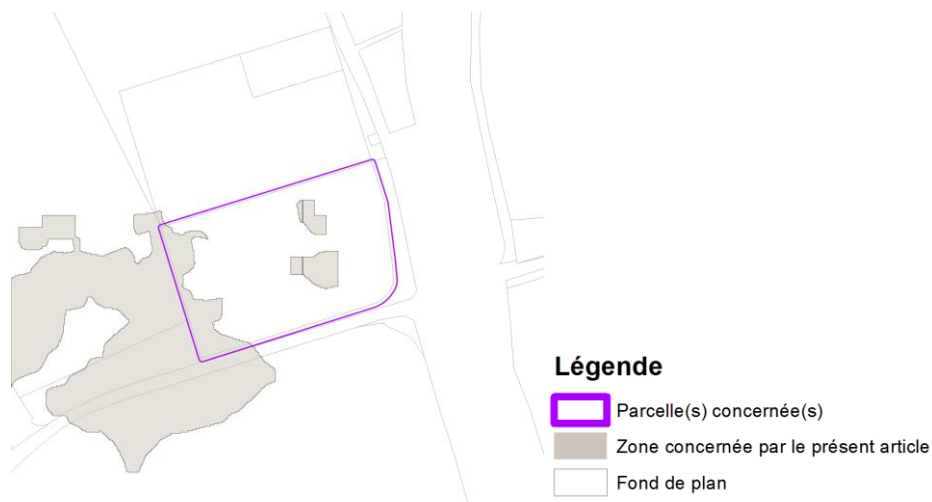
On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

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



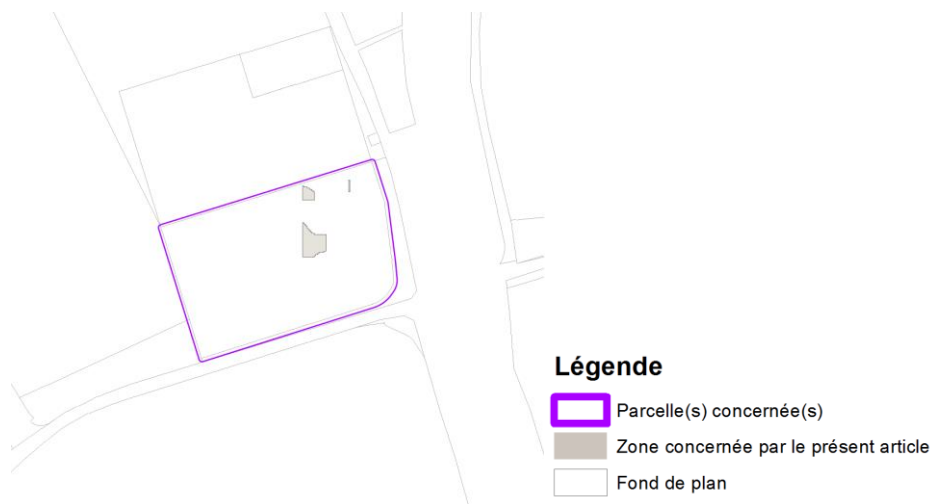
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 75

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



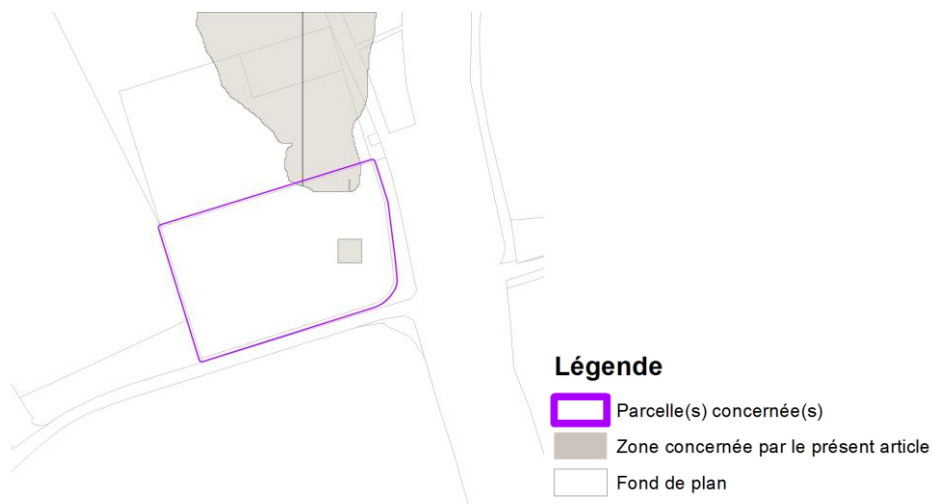
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

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

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



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 70

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.