


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



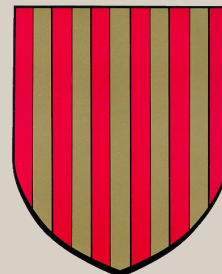
Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
STRASSEN

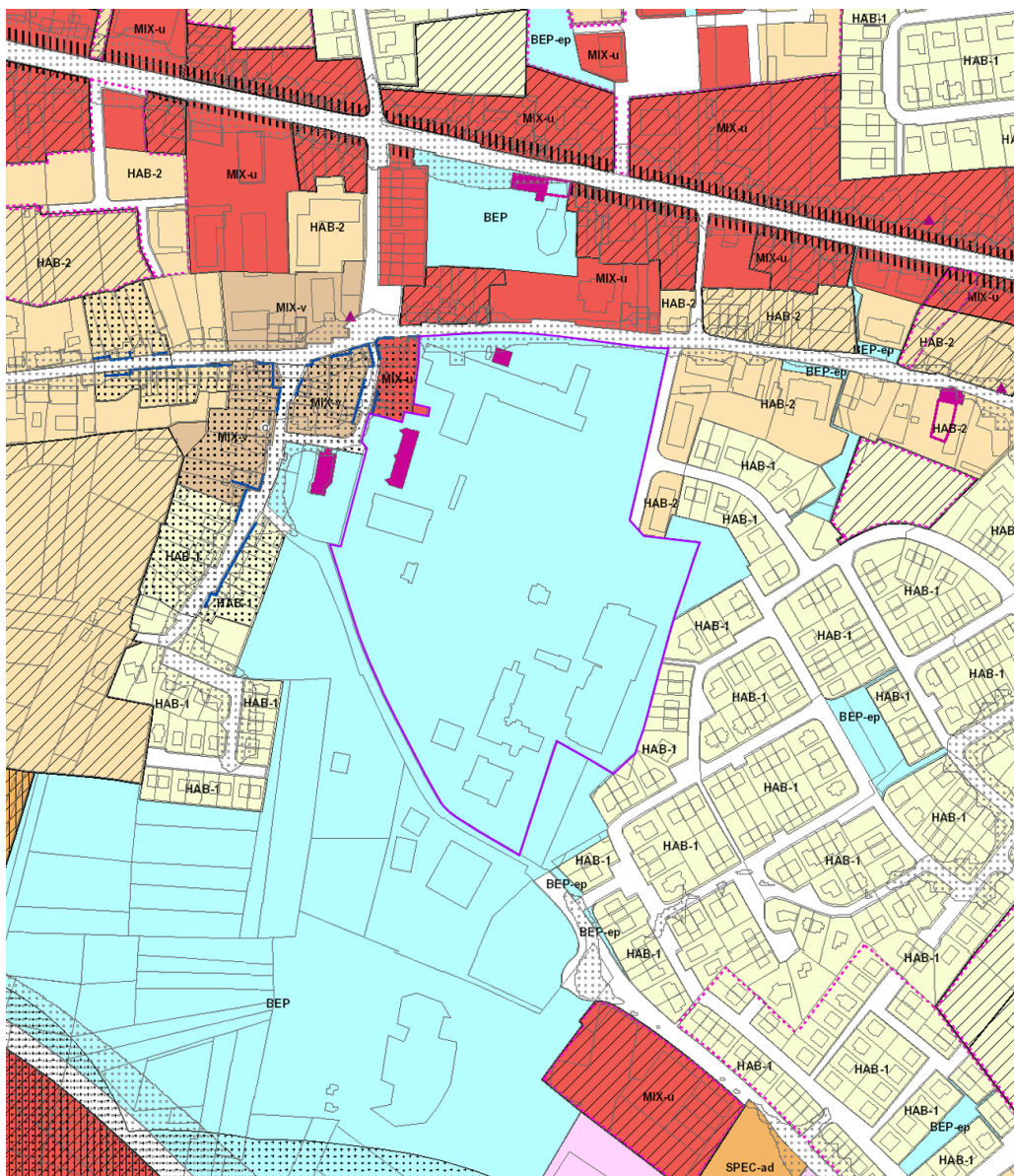


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

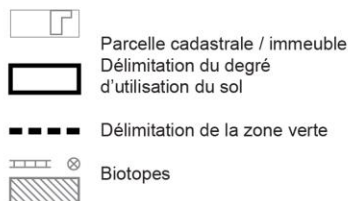
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

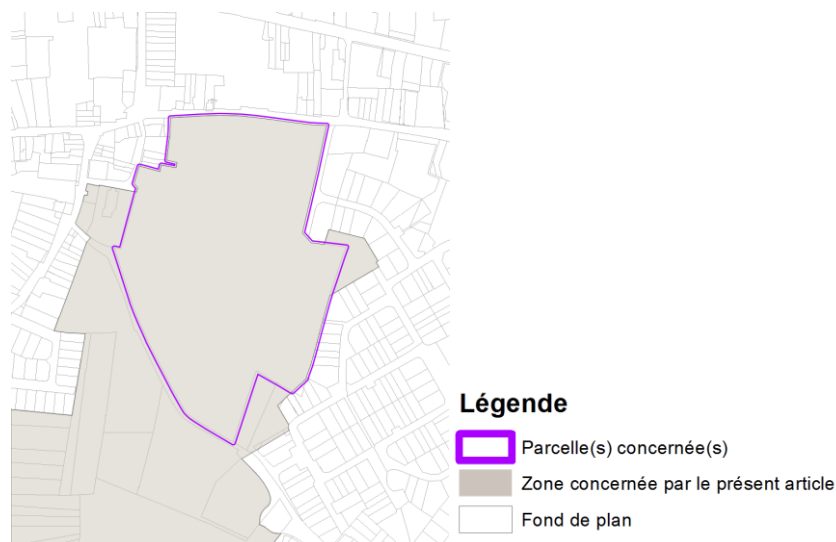
Zones de risques naturels prévisibles

	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. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue:

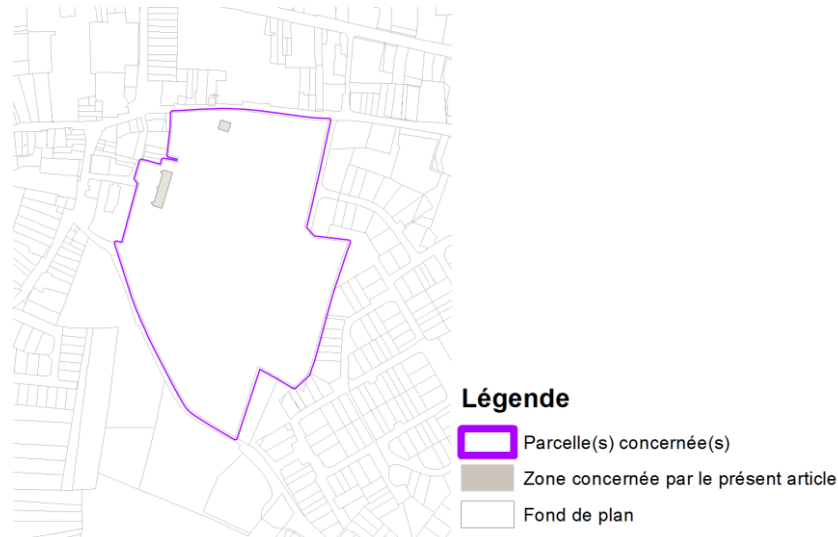
- La zone de bâtiments et d'équipements publics: [BEP]
- La zone d'espaces publics: [BEP-ep]

Art. 5.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique répondant à des besoins collectifs. Elle peut également comprendre les espaces libres et aménagements accompagnant ces bâtiments.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 19.1.2 Eléments protégés - type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants:

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

Art. 19.1.2.1 Constructions à conserver

Les constructions à conserver, marquées d'une surface rouge dans la partie graphique, ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes.

Ces composantes sont:

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

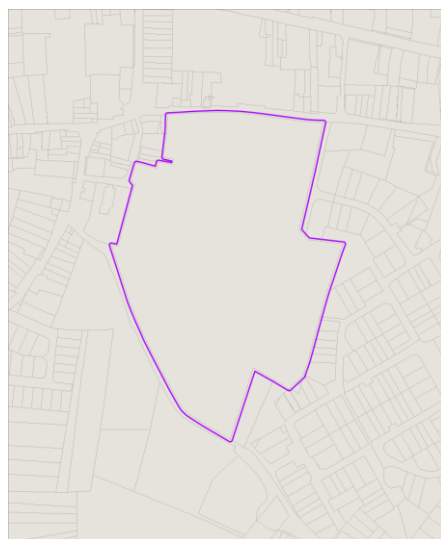
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Au niveau des façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité est admise pour la taille et la forme des ouvertures.

Au niveau des façades directement visibles depuis le domaine public, une dérogation quant au rythme entre surfaces pleines et vides ainsi qu'aux dimensions, formes et positions des baies est admise pour autant que cette modification apporte une amélioration manifeste de la composition architecturale de la façade.

Tout projet de transformation d'une construction existante ou d'une construction nouvelle mitoyenne à une construction à conserver, doit mettre en valeur les caractéristiques de cette dernière quant à son gabarit, à la forme des toitures, mais aussi quant aux ouvertures en toiture, aux matériaux et tonalités des revêtements extérieurs.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Légende

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

Art. 10 Emplacements de stationnement

Art. 10.1. Emplacements de stationnement automobile

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

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit:

ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS:

nombre d'emplacements par nombre de m² de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m²

ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE:

nombre d'emplacements par nombre de m² de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m²

ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale): nombre d'emplacements par nombre de m² de surface de vente

Entreprises > 10.000 m² de surface de vente

au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m²

Entreprises < 10.000 m² de surface de vente

au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m²

HABITAT

(Logement <60 m² surface habitable nette et logements intégrés)

au minimum 1 emplacement par logement

au maximum 1 emplacement par logement

HABITAT

(Logement 60 m² à 90m² surface habitable nette)

au minimum 1 emplacement par logement

au maximum 2 emplacement par logement

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

HABITAT (Logement ≥ 90 m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 3 emplacement par logement
HABITAT (Chambres meublées)	au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement
CAFES ET RESTAURANTS	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ² SCB
ECOLÉS	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CRECHES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB, avec au minimum 3 emplacements
SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES	au minimum 1 emplacement par tranche de 10 sièges
ACTIVITES DE CULTE	au minimum 1 emplacement par tranche de 5 sièges
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits
CABINETS MEDICAUX ET SERVICES DE CONSULTATION DANS LES HOPITAUX	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 emplacement par chambre
STATIONS DE SERVICE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m ² SCB, avec au minimum 4 emplacements par installation

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

Au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port. Les habitations légères ainsi que les logement intégrés sont exclues de cette prescription.

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

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et véhicules à utilité commercial.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées, le bourgmestre peut autoriser une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement-taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

Une dérogation totale ou partielle à l'obligation du minimum à emplacements de stationnement pour voitures peut être autorisée dans le cadre des projets pilotes « Quartier d'habitation apaisé sans voiture ».

Article 10.2 Emplacements de stationnement vélo

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit:

<u>Utilisation</u>	<u>Nombres minima d'emplacements pour vélos</u>
MAISON PLURIFAMILIALE	1 empl. par logement
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	1 empl. par tranche de 500m ² de surface construite brute
ECOLES	1 empl. par tranche de 10 élèves/étudiants
COMMERCE DE DÉTAIL (< 2.000 m ² de surface de vente)	1 empl. par tranche de 50 m ² de surface de vente
COMMERCE DE DÉTAIL (≥ 2.000 m ² de surface de vente)	1 empl. par tranche de 200 m ² de surface de vente
CENTRES SPORTIFS	1 empl. par tranche de 100 m ² de surface construite brute
INFRASTRUCTURES CULTURELLES	1 empl. par tranche de 100 m ² de surface construite brute

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE

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

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

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

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

Construction légère

On entend par construction légère tout aménagement, bâtiment comprenant un assemblage de matériaux qui ne sont pas en dur.

Habitation légère et constructions communes aux habitations légères

- a. Dans le cadre du PAG de la commune de Strassen, on entend par habitation légère une construction principale servant au séjour prolongé de personnes. Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés:
 - Son affectation est destinée au logement;
 - Elle comprend au maximum une seule unité de logement - il s'agit ainsi d'un logement de type maison unifamiliale;
 - Elle contient au maximum 49 m² de surface construite brute (SCB);
 - Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m;
 - Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol;
 - Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre;
 - Elle est réalisée en matériaux facilement démontables et offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur. La construction en maçonnerie et/ou béton est interdite.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

- b. On entend par construction commune aux habitations légères une construction destinée au séjour prolongé de personnes pouvant être utilisé conjointement par les occupants de chaque habitation légère.

Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés:

- Ses affectations sont notamment des cuisines, buanderies, salles de séjour et/ou autres locaux communs;
- Elle contient au maximum 10 m² de surface construite brute (SCB) par habitation légère correspondante;
- Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m;
- Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol;
- Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre;
- Elle est réalisée en matériaux facilement démontables (la construction en maçonnerie et/ou béton est interdite), offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur.

Une dérogation à ces critères peut être autorisée exceptionnellement en cas de constructions existantes.

Densité de logement [DL]

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

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

Surface hors oeuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

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

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

Surface de vente

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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

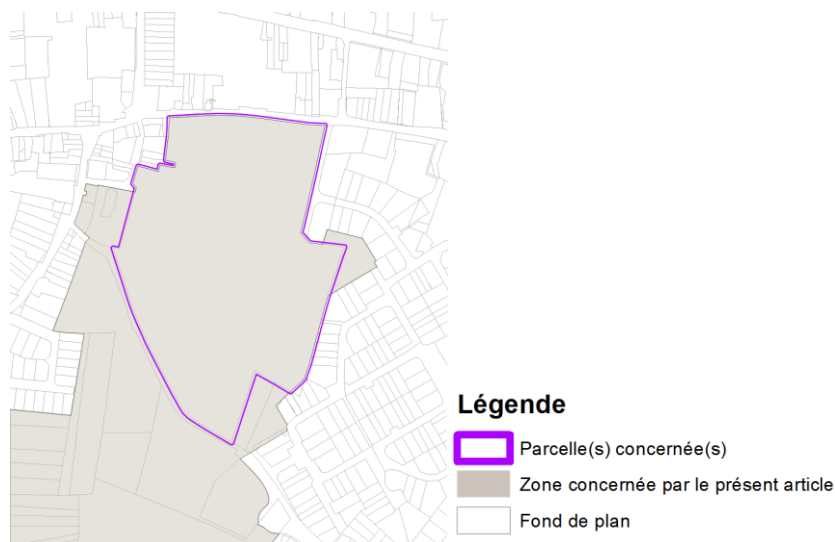
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[006_QE_Strassen.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 6 PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et d'équipements publics

Art. 6.1 Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 6.1.1

Le recul avant de toute construction principale est libre.

Art. 6.1.2

Toute construction principale doit respecter un recul latéral, existant ou d'un minimum de 3 m, sauf en cas de constructions accolées. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul latéral à respecter est d'au minimum 2,00 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 6.1.3

Toute construction principale doit respecter un recul arrière, existant ou d'un minimum de 5 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 6.2 Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 6.2.1

Le type des constructions principales, autorisé, est libre.

Art. 6.2.2

La profondeur de construction (cf. Figure 3) de toute construction principale est libre.

Art. 6.2.3

La distance minimale entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

Art. 6.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 6.3.1

Le nombre maximum de niveaux hors-sol autorisé peut être conservé en l'état ou se limiter au nombre de quatre.

Art. 6.3.2

Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 6.4 Hauteurs des constructions principales

Art. 6.4.1

La hauteur à la corniche peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 14 m.

Art. 6.4.2

La hauteur au faîte peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 18 m.

Art. 6.4.3

La hauteur à l'acrotère peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 17 m.

Art. 6.5 Nombre de logements

Le nombre de logements doit respecter un maximum de 105 logements par hectare de terrain à bâtir net. Une habitation légère peut recevoir au maximum un seul logement.

Art. 6.6 Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

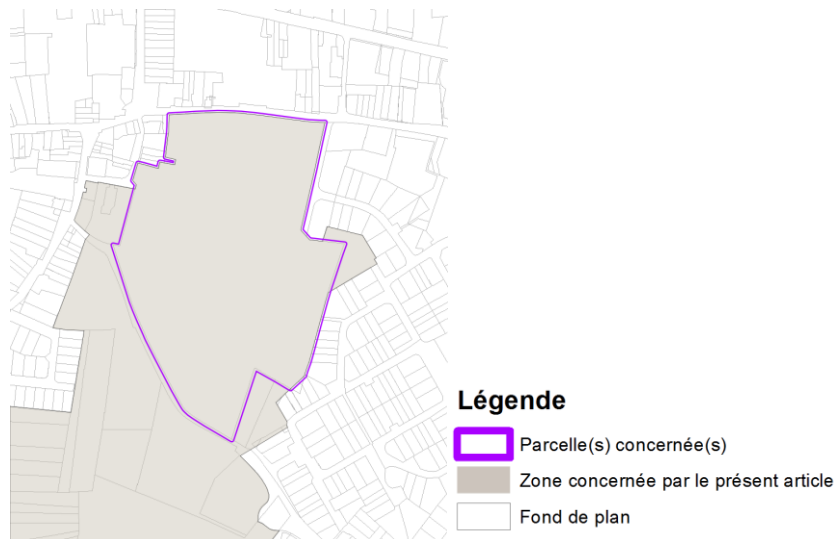
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Objet

La présente partie écrite concerne les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle fixe les règles urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées définies précédemment dans la partie écrite du PAG.

En complément à ces deux parties écrites, un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites fixe les règles sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, des bâtiments et des installations ainsi que de leurs abords respectifs.

Cette partie écrite sur les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle est établie en application des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et 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 ».

N.B.: Les termes de l'annexe 3 – Définitions - sont écrits en italique dans la partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant » et la partie 3 - Règles communes aux « quartier existant ».

Art. 2 Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Les limites des plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE) ont été définies principalement selon les limites des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

PAP « quartier existant »	Type de zones correspondantes
QE1 résidentiel	[HAB-1]
QE2 urbain	[HAB-2 / MIX-v / MIX-u]
QE3 de bâtiments et d'équipements publics	[BEP]
QE4 d'espaces publics	[BEP-ep]
QE5 de sports et de loisirs	[REC-tr / REC-eq]
QE6 d'activités économiques	[ECO-c1 / SPEC-ad]
QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales	[COM]

Art. 3 Plan de localisation des « quartier existant »

Le plan de localisation, en annexe 1, dessiné sur fond de plan numérisé PCN à l'échelle 1/5000ième, concerne la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant » nécessaire au repérage de leurs limites. Il permet d'établir pour chaque quartier les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES COMMUNES AUX „QUARTIER EXISTANT”

Art. 11 Recul (cf. Figure 1)

Art. 11.1

On distingue trois types de recul: le recul avant, le recul latéral et le recul arrière.

Art. 12 Façade oblique (cf. Figure 2)

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, projeté perpendiculairement à ladite limite de parcelle. Au point le plus rapproché, le recul ne peut pas être diminué de plus de 1 m.

Art. 13 Construction principale en deuxième position (cf. Figure 4)

Art. 13.1

La réalisation d'une construction principale en deuxième position est autorisée sous conditions qu'un accès direct carrossable et indépendant soit créé vers la voie desservant.

La réalisation d'une construction principale en deuxième position est interdite en QE1, à l'exception d'habitations légères et/ou constructions communes aux habitations légères.

Art. 13.2

Le recul arrière de la construction principale en deuxième position doit respecter le recul arrière imposé dans le « quartier existant » concerné.

Art. 14 Changement de limite

Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur de l'approbation provisoire de la présente partie écrite n'entraîne pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface d'emprise au sol et la surface de la parcelle.

Art. 15 Hauteur à la corniche (cf. Figure 5)

Art. 15.1

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes la hauteur à la corniche effective peut être élevée de 50 cm au maximum.

Art. 15.2

En cas d'assainissement énergétique de la toiture, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent, le cas échéant, dépasser la hauteur à la corniche effective, sans agrandir le volume intérieur initialement exploitable de la construction.

Art. 16 Hauteur à l'acrotère (cf. Figures 6 et 9)

La remontée verticale (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère de la façade ne peut dépasser une hauteur de 50 cm.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 17 Niveau du rez-de-chaussée (cf. Figure 8)

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser une différence d'altitude de 1m60 article avec le niveau de l'axe de la voie desservante.

Art. 18 Dépendances

Les dépendances de type garage et car-ports doivent être conformes aux règles suivantes:

- Les garages sont admis dans les marges de reculement latérales et sur la limite latérale du lot ou de la parcelle; Les car-ports sont attenants à la construction principale et implantés dans le recul avant ou dans le recul latéral;
- En cas de maisons unifamiliales, la construction d'un garage est seulement admise sur un côté latéral de la maison;
- Le recul arrière est d'au minimum 5,00 m;
- La longueur maximale est de 7,00 m. Cette longueur maximale peut être majorée en cas de combinaison de dépendances sans dépasser une longueur hors tout de 16,00 m;
- La hauteur hors tout est de 3,50 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Les dépendances de type abris de jardin, gloriette ou serres de jardinage doivent être conformes aux règles suivantes:

- Elles peuvent être implantées avec un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle/du lot;
- La surface cumulée est de 12 m² au maximum par parcelle;
- La hauteur hors tout est de 3,00 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).
- En cas de combinaison avec un car-port et/ou un garage, les reculs ainsi que la hauteur peuvent être adaptés à la garage/au car-port;

Les dépendances de type couverture de terrasse doivent être conformes aux règles suivantes:

- Il s'agit des constructions légères, ouvertes sur au moins un côté;
- Elles peuvent être implantées sur les limites latérales et arrières;
- La surface cumulée est de 50 m² au maximum par parcelle;
- La hauteur hors tout est de 3,50 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Les dépendances de type abri vélo/abri poubelles doivent être conformes aux règles suivantes:

- Elles peuvent être aménagées uniquement à l'intérieur du QE1 résidentiel, un tel aménagement peut être autorisé à l'intérieur des autres quartiers en cas de besoin justifié;
- Ils peuvent être implantés avec un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle;
- La surface cumulée est de 6 m² par unité de logement au maximum;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur hors tout est de 3,00 m au maximum par rapport au terrain remanié mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).
- En cas de combinaison avec un car-port ou un garage, les reculs ainsi que la hauteur peuvent être adaptés au garage/au car-port;

Art. 19 Toiture, comble, étage en retrait (cf. Figure 9)

Art. 19.1

Toutes les formes de toiture sont autorisées, sauf en cas de garage ou car-port où uniquement les toitures plates et à pente unique sont admises.

Art. 19.2

Une toiture est considérée plate lorsque la pente de recouvrement du toit ne dépasse pas 5 degrés.

Art. 19.3

Le parement extérieur des murs de l'étage en retrait est placé au minimum à une distance de 1,50 m en retrait de l'aplomb du parement extérieur des murs de façade.

Art. 19.4

Le seul niveau supplémentaire autorisé sous combles ou en retrait doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection entre le plan extérieur des façades avant et arrière (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

Art. 19.5

Au cas où elles concernent la construction, la transformation ou la rénovation de maisons jumelées ou de maisons en bande, le bourgmestre fixe les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions.

Art. 20 Superstructures et lucarnes

Art. 20.1

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des lucarnes et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau et les fenêtres de toiture, doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection maximum autorisé défini par la hauteur à la corniche fictive maximum autorisée.

Art. 20.2

Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de la corniche et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 20.3

La largeur de chaque lucarne n'excède pas 3,50 m et la largeur additionnée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la longueur de façade.

Art. 21 Panneaux solaires

Art. 21.1

Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de toiture, sans jamais dépasser les rives de toiture.

Les panneaux solaires peuvent remplacer le revêtement de toiture, à condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Art. 21.2

Sur les toitures plates, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 21.3

Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes:

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 W_{crête}, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

Art. 21.4

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

- Les panneaux solaires en façade sont interdits.
- Tout type de panneau solaire doit être sans éléments métalliques scintillants et avoir la même couleur que la toiture, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 22 Équipements techniques fixes

Art. 22.1

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

Art. 22.2

Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques dûment justifiées, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Art. 22.3

Une dérogation relative aux reculs minimaux du point 2) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

Art. 23 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Art. 24 Piscines à ciel ouvert

Les piscines à ciel ouvert ou avec une couverture amovible doivent être conformes aux règles suivantes:

- Les piscines doivent avoir une surface d'eau de 50 m² au maximum;
- Les reculs de la construction par rapport aux limites de la parcelle sont au minimum 1,00 m;
- La hauteur hors tout est de 1,20 m au maximum (incl. couverture) par rapport au terrain remanié, mesurée entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Art. 25 Clôtures

Les clôtures définies dans l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite, bordant les voies privées ou publiques, sont autorisées par le bourgmestre qui peut imposer pour chaque cas, d'entente avec le propriétaire, leur implantation et leur dimension.

Art. 26 Constructions existantes

Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformation et des travaux d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

Toute construction existante ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

Art. 27 Dérogation

Une dérogation aux prescriptions de la présente partie écrite peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ANNEXE 2 – FIGURES

Les figures, données à titre indicatif, se réfèrent aux articles de la partie 1 - Règles applicables par « quartier existant », de la partie 2 - Règles communes aux « quartier existant » et à l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite - Plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Figure 1: Recul

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Limite de propriété
- b) Alignement de voirie
- c) Trottoir
- d) Voie desservante
- e) Bâtiment
- f) Car-port
- g) Terrasse, balcon, perron,...
- h) Recul avant minimum
- i) Recul latéral minimum
- j) Recul arrière minimum

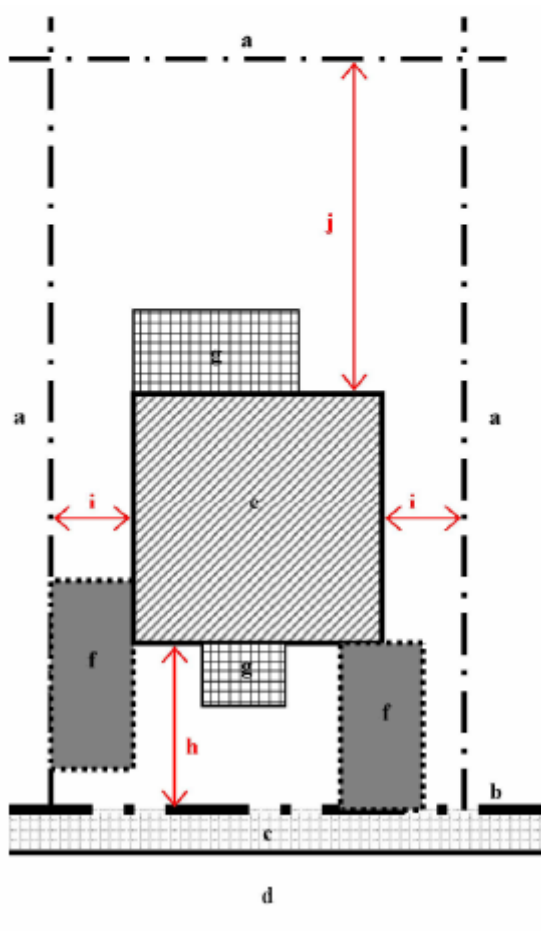


Figure 2: Façade oblique

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Limite de propriété
- e) Bâtiment
- r) Recul minimum
- l) Longueur de façade
- p) Milieu de façade projeté perpendiculairement à ladite limite de propriété

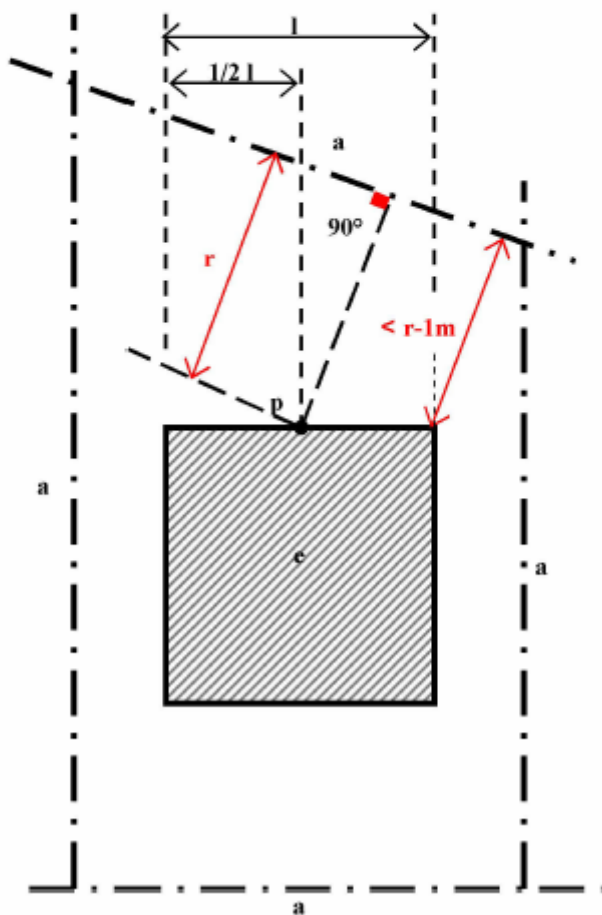
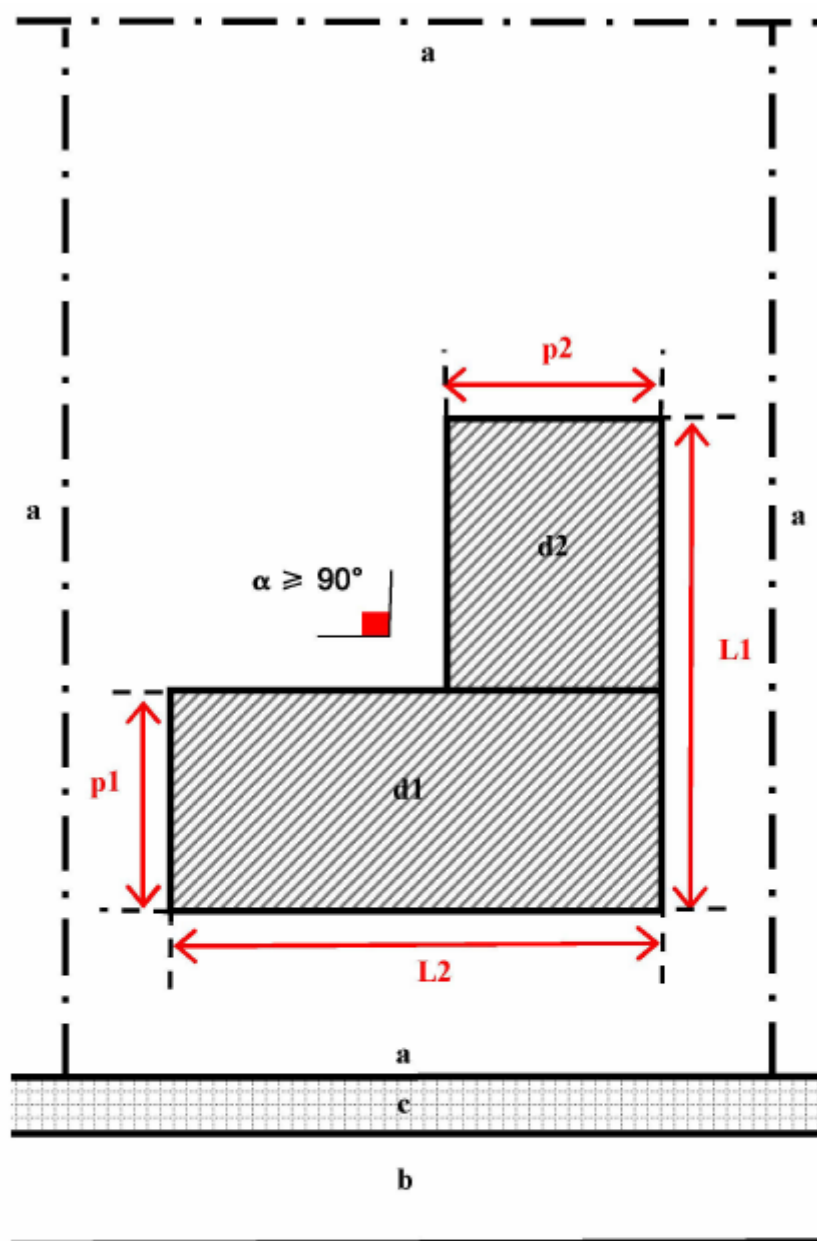


Figure 3: Profondeur de constructions principales

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



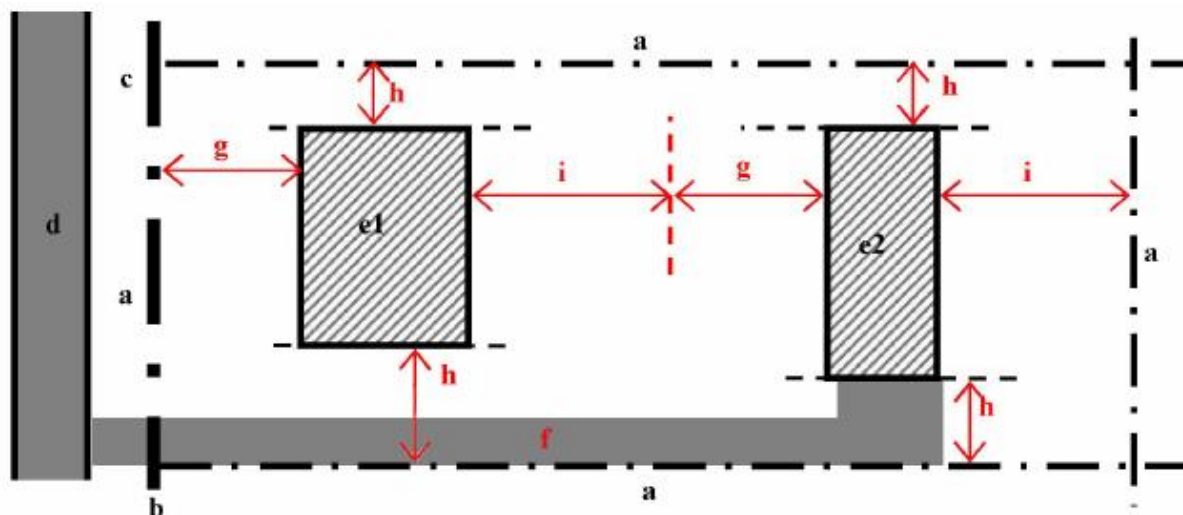
- a) Limite de propriété privée
- b) Voie desservante
- c) Trottoir
- d1) Corps de bâtiment 1
- d2) Corps de bâtiment 2
- L1) Profondeur de construction (façades avant et arrière)
- L2) Profondeur de construction (façades latérales)
- p1) Profondeur de construction (corps de bâtiment 1)
- p2) Profondeur de construction (corps de bâtiment 2)

$$L1 \leq L2$$

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Figure 4: Construction principale en deuxième position (sauf en cas d'habitations légères, voir fig. 10)



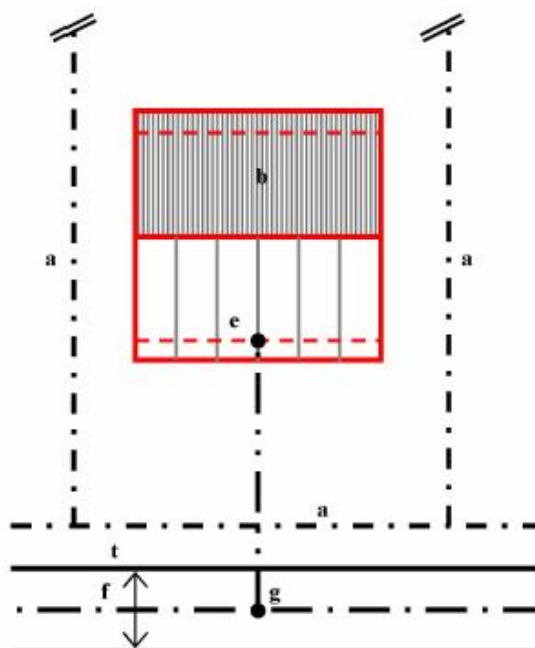
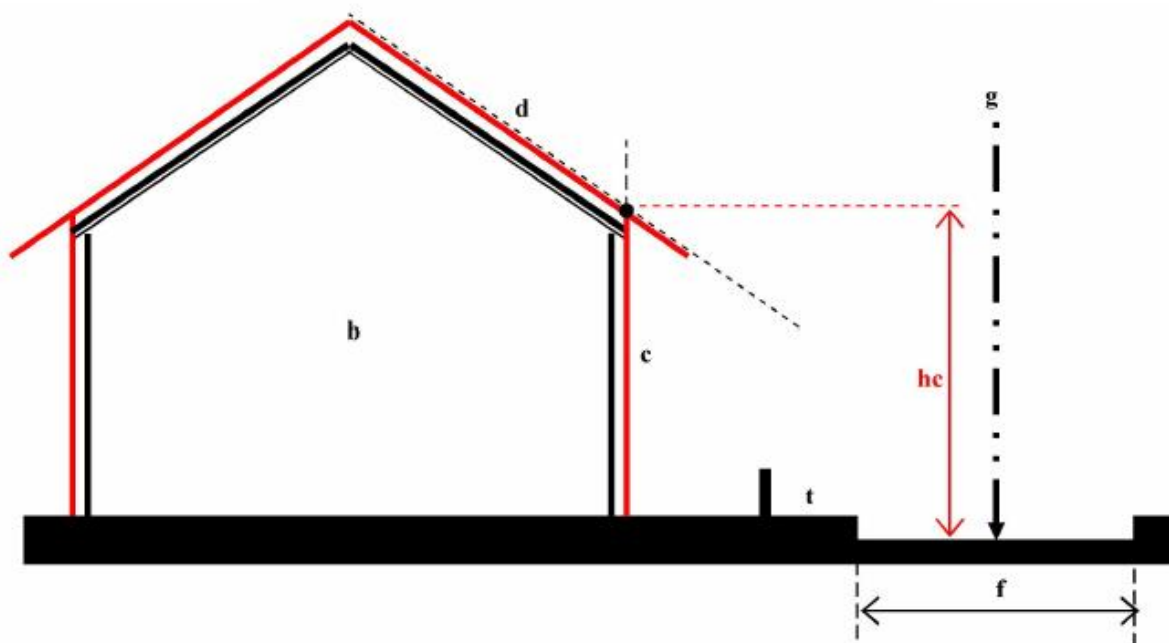
- a) Limite de propriété
- b) Alignement de voirie
- c) Trottoir
- d) Voie desservante
- e1) Construction principale
- e2) Construction principale en deuxième position
- f) Accès direct carrossable et indépendant
- g) Recul avant minimum
- h) Recul latéral minimum
- i) Recul arrière minimum

Figure 5: Hauteur à la corniche

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Limite de propriété
- b) Construction
- c) Plan extérieur de la façade
- d) Plan extérieur de la toiture (couverture incluse)
- e) Milieu de la façade
- f) Largeur de la voie desservante
- g) Niveau de l'axe de la voie desservante
- t) Trottoir
- hc) Hauteur à la corniche maximum



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Figure 6: Hauteur à l'acrotère

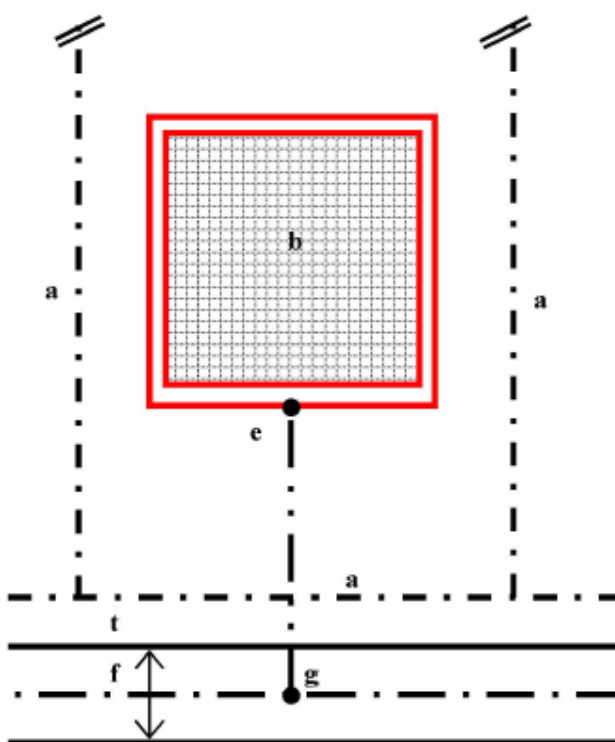
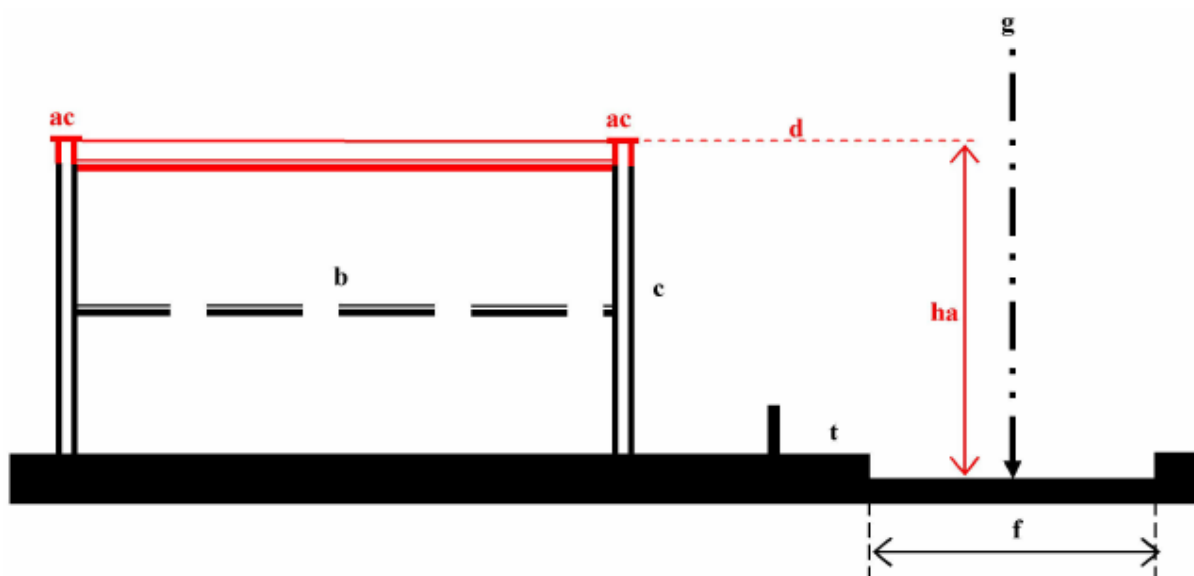
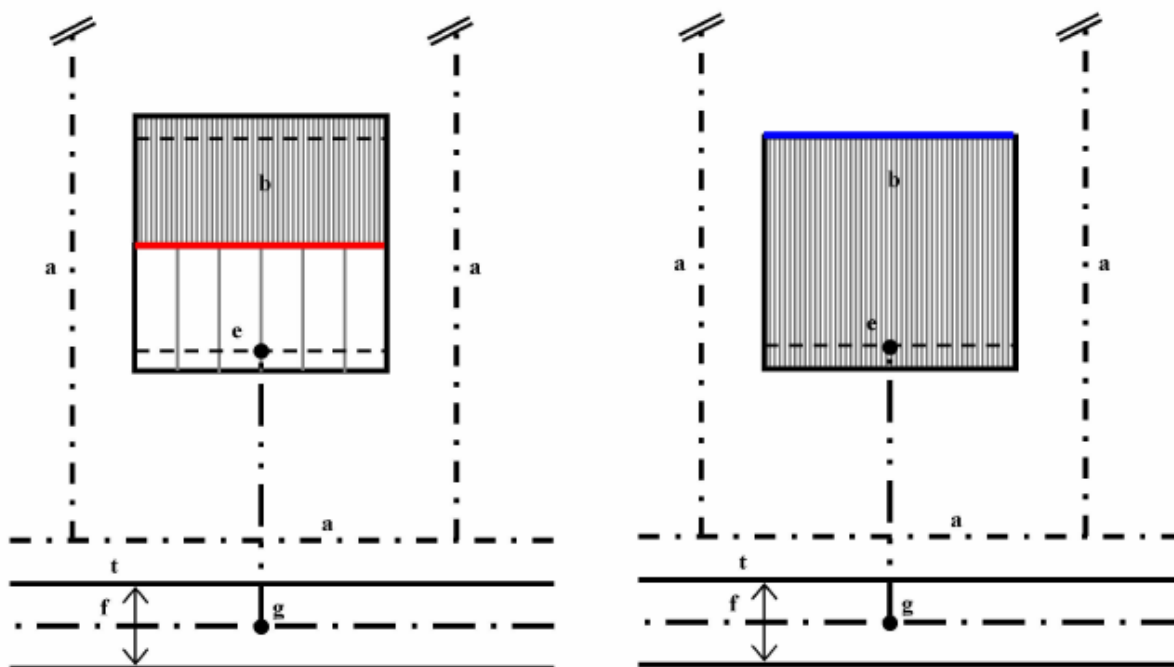
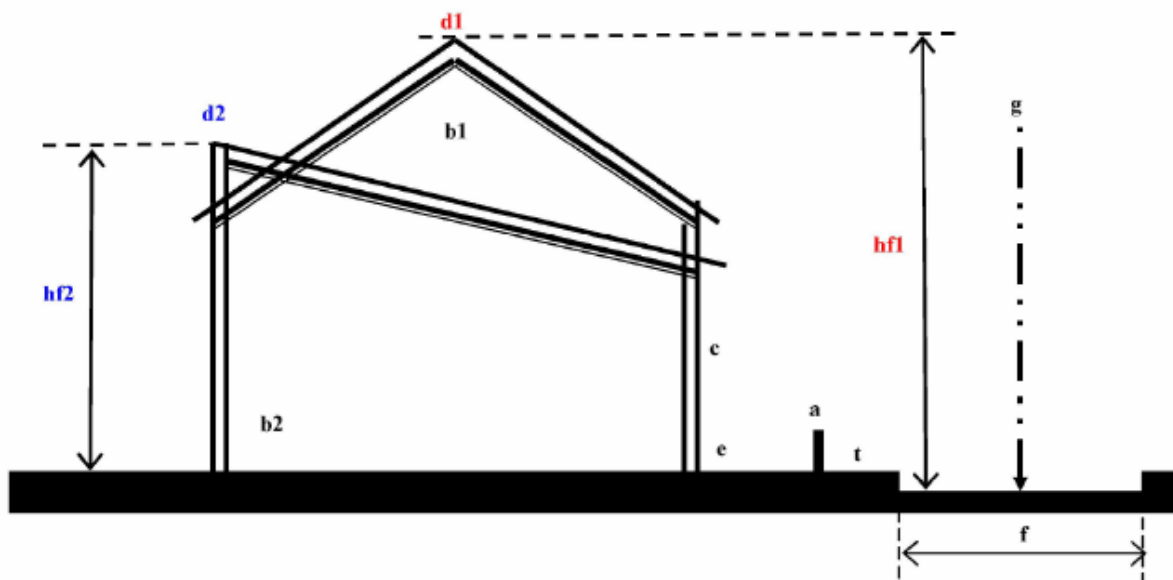


Figure 7: Hauteur au faîte

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Limite de propriété
- b1) Construction avec une toiture à deux versants
- b2) Construction avec une toiture à un versant
- c) Plan extérieur de la façade
- d1) Point supérieur d'une toiture à deux versants
- d2) Point supérieur d'une toiture à un versant
- e) Milieu de la façade
- f) Largeur de la voie desservante
- g) Niveau de l'axe de la voie desservante
- t) Trottoir

hf1 et hf2) Hauteur au faîte variable selon la prescription du PAP « quartier existant »



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Figure 8: Mesurage de la hauteur hors tout en cas de dépendances

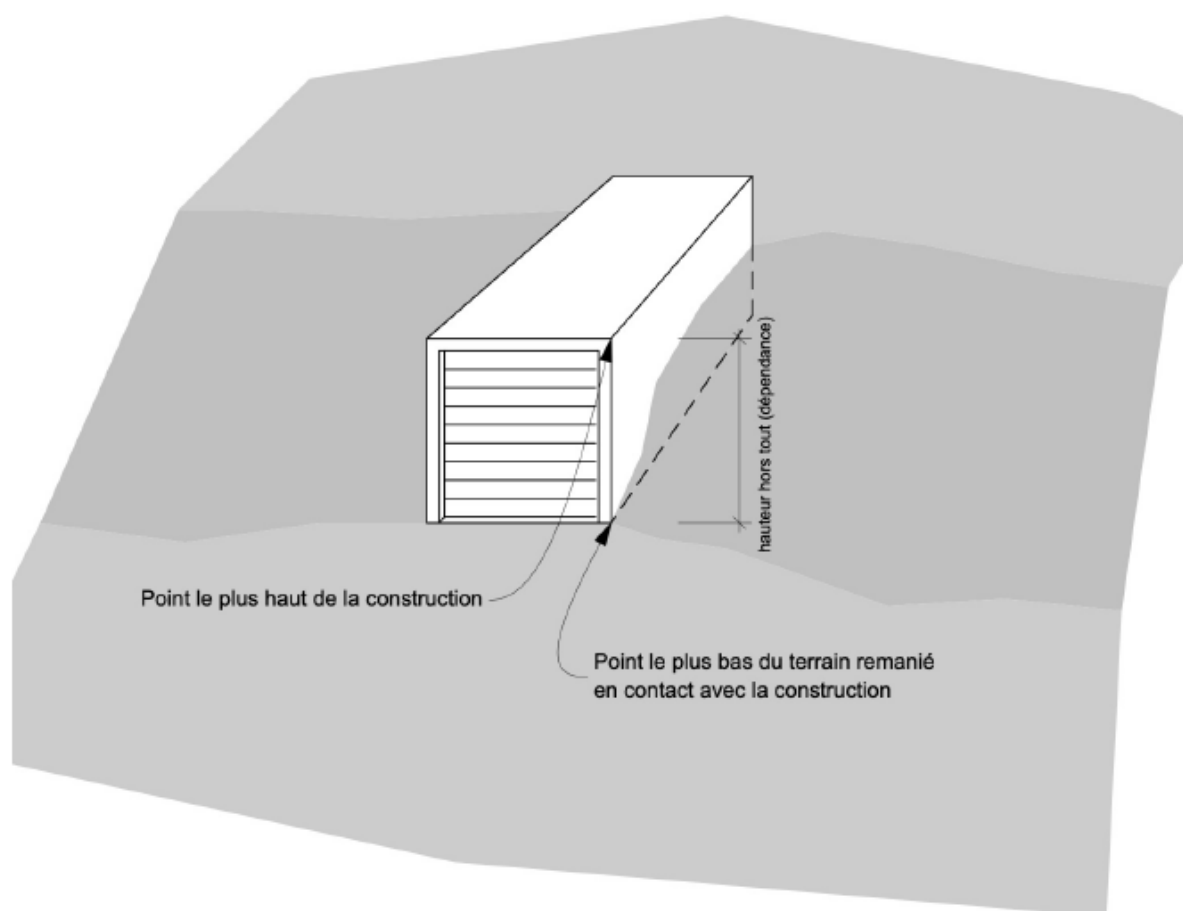


Figure 9: Niveau du rez-de-chaussée

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Limite de propriété
- b) Hauteur libre sous plafond minimum
- c) Niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante
- d) Niveau fini sous dalle ou plafond
- e) Plancher
- t) Trottoir
- hc) Hauteur à la corniche maximum
- avd) Niveau de l'axe de la voie desservante
- psp) Pièce destinée au séjour prolongé de personnes
- pst) Pièce destinée au séjour temporaire de personnes

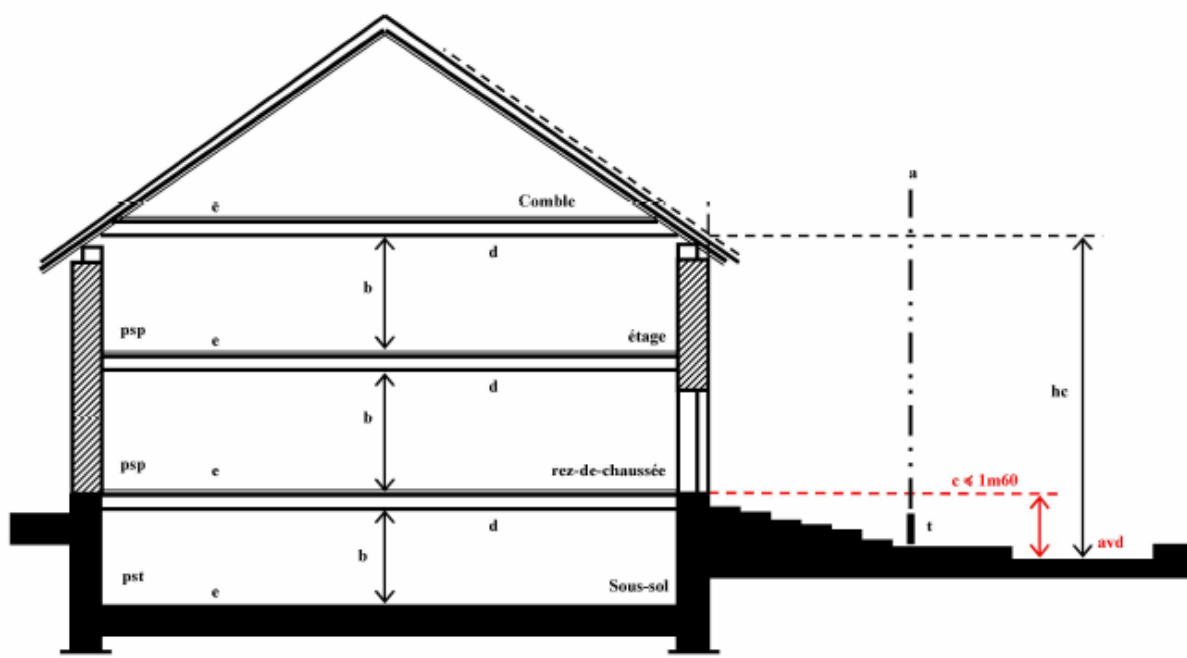


Figure 10: Toiture, étage en retrait

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Toiture plate (maximum 5°)
- b) Acrotère (h50cm maximum)
- c) Retrait minimum de 1m50

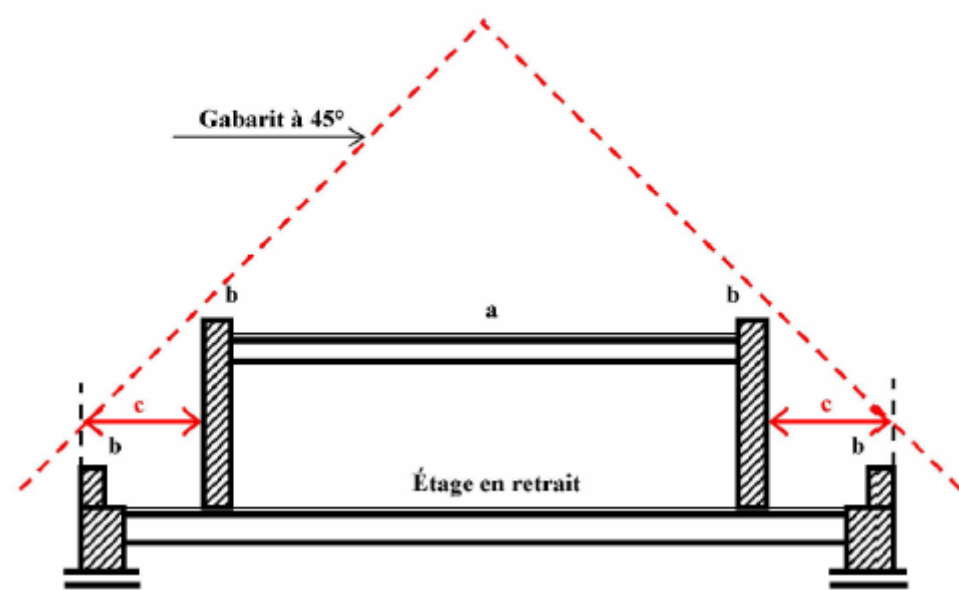


Figure 11: Distance entre constructions en cas d'habitations légères (HL)

Fig. 11a: Distance entre HL (Ici: $\geq 4,00 \text{ m} + x$)

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

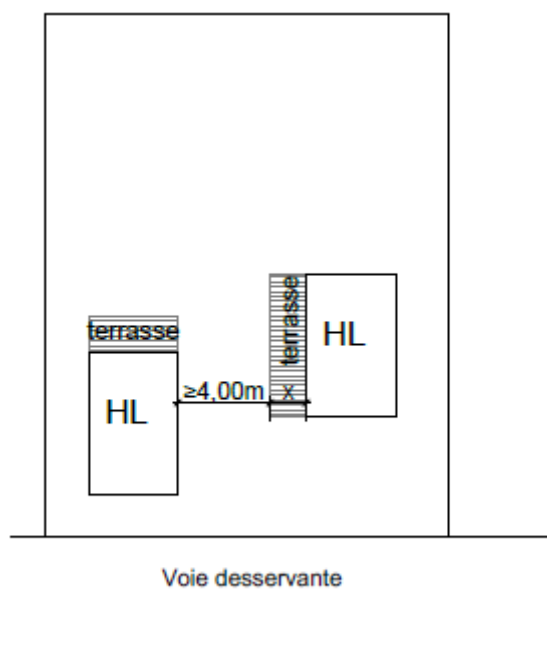
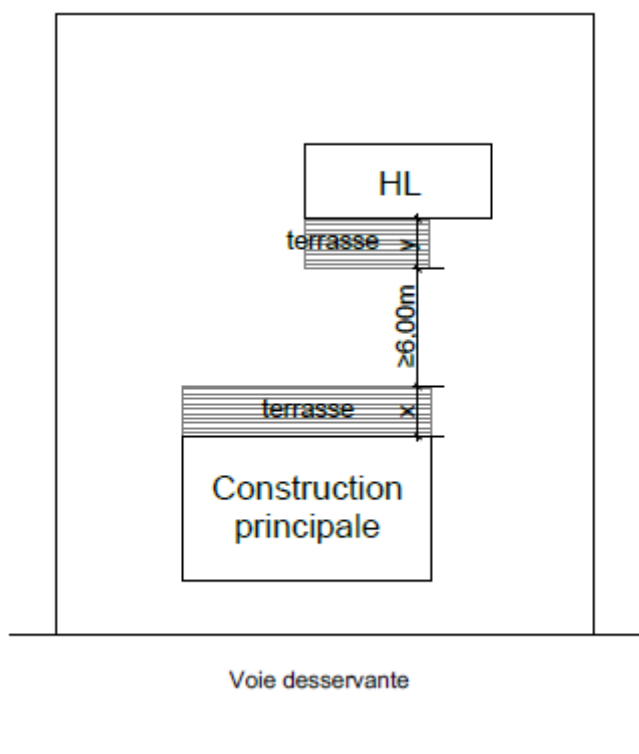


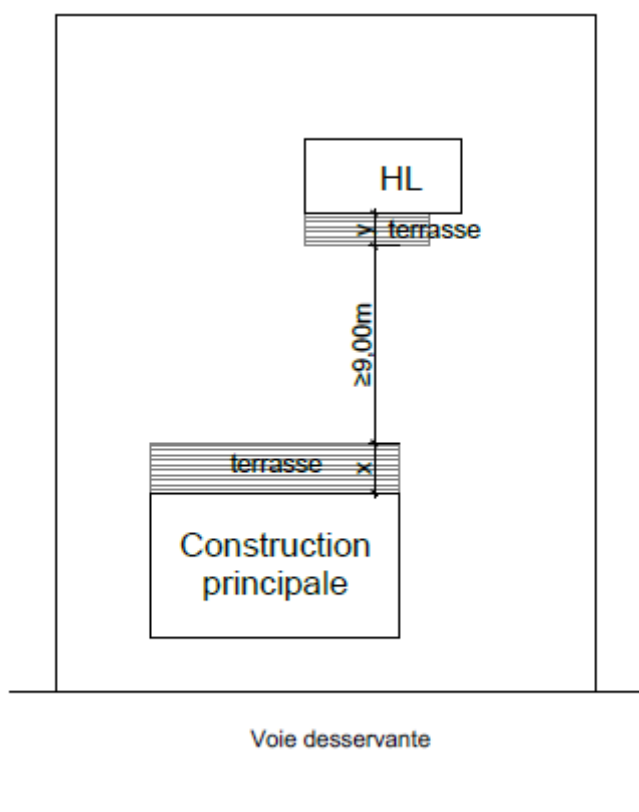
Fig. 11b: Distance entre HL et constructions principales en QE1/QE3 (ici: $\geq 6,00 m + x + y$)



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Fig. 11c: Distance entre HL et constructions principales en QE2 (ici: $\geq 9,00 \text{ m} + x + y$)



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ANNEXE 3 – DÉFINITIONS

Entendues au sens de la présente partie écrite.

¹ de l'Annexe II (terminologie du degré d'utilisation du sol) du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

² de l'Annexe II (terminologie) du Règlement grand-ducal en vigueur du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

L'écriture en italique de certaines définitions correspond à une terminologie complémentaire à celles des lois et des règlements grand-ducaux en vigueur.

A

1. Alignement de voirie²

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

2. Acrotère²

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

3. Alignement obligatoire²

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.

4. Auvent²

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

5. Avant-corps²

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

B

6. Balcon²

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou porte-fenêtre.

7. Bande de construction²

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

8. Bungalow

Construction isolée de type maison unifamiliale en rez-de-chaussée sans combles aménagés.

C

9. Car-port²

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.

10. Changement du mode d'affectation

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction concernant les fonctions urbaines.

11. Clôture²

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

On distingue trois types de clôtures:

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

12. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹

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.

13. Coefficient d'occupation du sol [COS]¹

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.

14. Coefficient de scellement du sol [CSS]¹

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

15. Coefficient de surface de verdure

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par coefficient de surface de verdure le rapport entre la surface de terre arable engazonnée ou plantée d'espèces végétales dont le sol est totalement perméable et la surface du terrain à bâtir net.

16. Comble²

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

17. Commodité d'une construction ou d'un aménagement

- a) *La commodité d'une construction ou d'un aménagement implique des bonnes conditions de confort pour l'ensemble des usagers.*
- b) *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 tranches de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.*

18. Construction²

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

19. Construction légère

Une construction légère est une construction réalisée ni en maçonnerie ni en béton. La réalisation de sous-sols est interdite. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre. Il s'agit ainsi d'un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur.

20. Construction principale

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé qui n'est pas destiné au séjour temporaire de personnes.

21. Cote de niveau²

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

D

22. Densité de logement [DL]¹

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

23. Dépendance²

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.

24. Deux-roues légers

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

25. 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.

E

26. 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.

27. Étage en retrait² (cf. Figure 10)

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.

F

28. Faîte/Faîtage²

On entend par faîte 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.

H

29. Habitation légère et constructions communes aux habitations légères

- a. *On entend par habitation légère une construction principale servant au séjour prolongé de personnes.*

Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés:

- *Son affectation est destinée au logement;*
- *Elle comprend au maximum une seule unité de logement - il s'agit ainsi d'un logement de type maison unifamiliale;*
- *Elle contient au maximum 49 m² de surface construite brute (SCB);*
- *Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m;*
- *Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol;*
- *Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre;*
- *Elle est réalisée en matériaux facilement démontables et offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur. La construction en maçonnerie et/ou béton est interdite.*

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

b. On entend par construction commune aux habitations légères une construction destinée au séjour prolongé de personnes pouvant être utilisé conjointement par les occupants de chaque habitation légère.

- Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés:
 - Ses affectations sont notamment des cuisines, buanderies, salles de séjour et/ou autres locaux communs;
 - Elle contient au maximum 10 m² de surface construite brute (SCB) par habitation légère correspondante;
 - Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m;
 - Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol;
 - Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre;
 - Elle est réalisée en matériaux facilement démontables (la construction en maçonnerie et/ou béton est interdite), offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur.

Une dérogation à ces critères peut être autorisée exceptionnellement en cas de constructions existantes.

30. Hauteur à la corniche² (cf. Figure 5)

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. 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.

31. Hauteur à l'acrotère² (cf. Figure 6)

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.

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.

32. Hauteur au faîte (cf. Figure 7)

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point supérieur de la toiture (isolation et revêtement inclus), mesuré au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le point supérieur de la toiture correspond à l'intersection des deux versants

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

dont les pentes sont opposées ou au niveau supérieur du segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faite est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur au faite 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.

La hauteur au faite maximum est limitée par le gabarit à 45 degrés cité dans l'article 23 « Superstructures et lucarnes ».

33. Hauteur hors tout

On entend par hauteur hors tout la hauteur de plus grande valeur d'une construction.

34. Hauteur du socle²

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.

35. Hauteur libre sous plafond (cf. Figure 9)

Hauteur mesurée à partir du sol fini jusqu'au plafond fini.

I

36. Îlot²

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.

L

37. Limite de surface constructible²

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.

38. Local/pièce

Espace clos et couvert destiné à la fréquentation occasionnelle ou permanente de personnes.

39. Logement²

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.

40. Logement de type collectif²

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

41. Logement intégré²

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.

42. Loggia²

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.

43. Lot²

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

44. Lotissement de terrains (art. 29 de la loi modifiée 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain)

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

45. Lucarne

On entend par lucarne, une ouverture pratiquée dans un pan de toiture pour éclairer le comble.

M

46. Maison bi-familiale²

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

47. Maison en bande²

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

48. Maison jumelée²

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

49. Maison plurifamiliale²

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

50. Maison unifamiliale²

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.

N

51. Niveau (cf. Figure 9)

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

52. Niveau fini du plancher

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

53. Niveau fini sous dalle

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

54. Niveau naturel du terrain²

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.

55. Nombre d'étages²

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

56. Nombre de niveaux²

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

57. Niveau en sous-sol²

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.

58. Nu

Plan de référence, souvent d'une façade, correspondant à la surface de parement fini d'un bâtiment et qui ne comprend pas certains éléments en saillie.

P

59. Parcelle²

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

60. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes englobent dans les logements les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, surfaces de vente et ateliers.

Ne sont pas considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les salles de spectacle, salles de cinéma, les bars et discothèques.

61. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

Sont considérés comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

62. Profondeur de construction² (cf. Figure 3)

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

R

63. Recul² (cf. Figure 1)

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.

64. Revêtement perméable

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

S

65. Saillie

Élément débordant par rapport à un autre.

On distingue:

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

66. Studio

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

67. Surface construite brute¹

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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

68. Surface d'emprise au sol¹

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

69. Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise aux murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

70. Surface hors oeuvre¹

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

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

71. Surface non aménageable¹

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

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

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

72. Surface scellée¹

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

73. Surface de vente¹

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

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.

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

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente:

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

I

74. Terrain à bâtir brut¹

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

75. Terrain à bâtir net¹

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.

76. Terrasse²

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.

77. Transformation d'une construction

Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros oeuvre et l'aspect extérieur des constructions, sans incidences sur leurs volumes extérieurs.

78. Trottoir

Partie de la voirie 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.

V

79. Véranda

Galerie couverte en construction légère, accolée en saillie le long du rez-de-chaussée d'une façade et pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

80. Voie carrossable

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

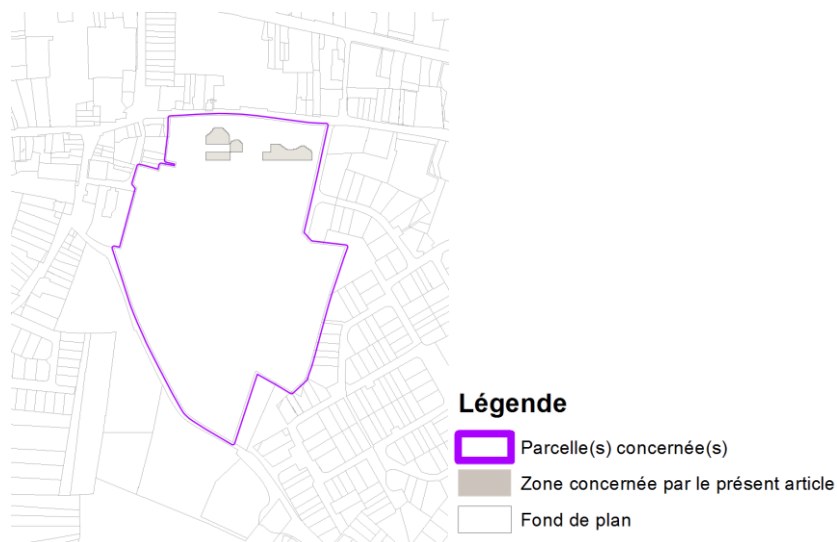
81. Voie desservante²

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

82. Voie publique²

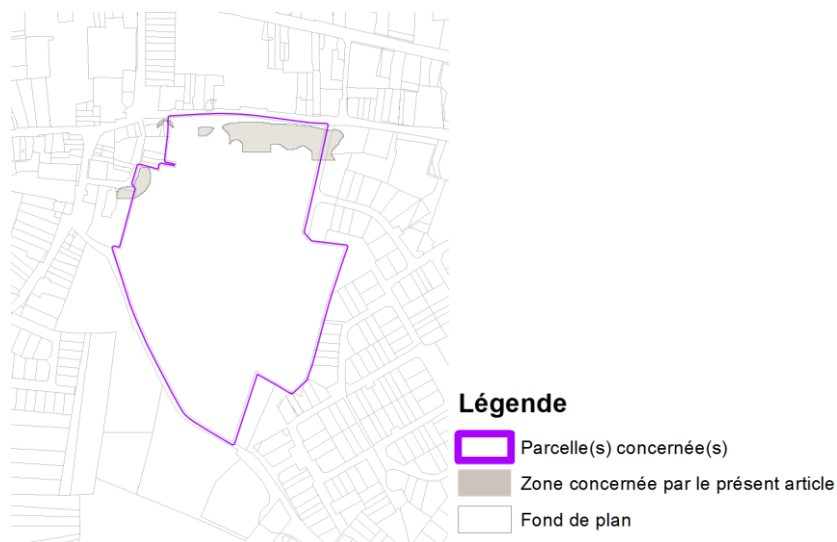
On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine

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



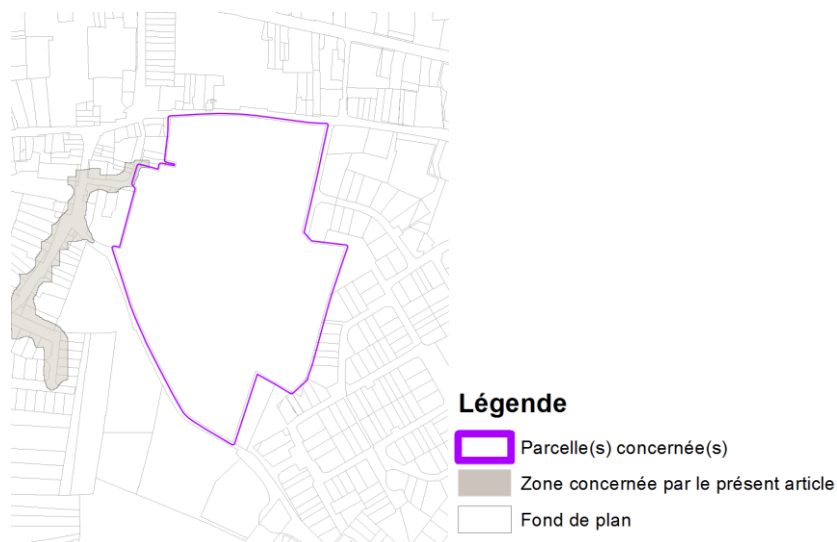
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

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



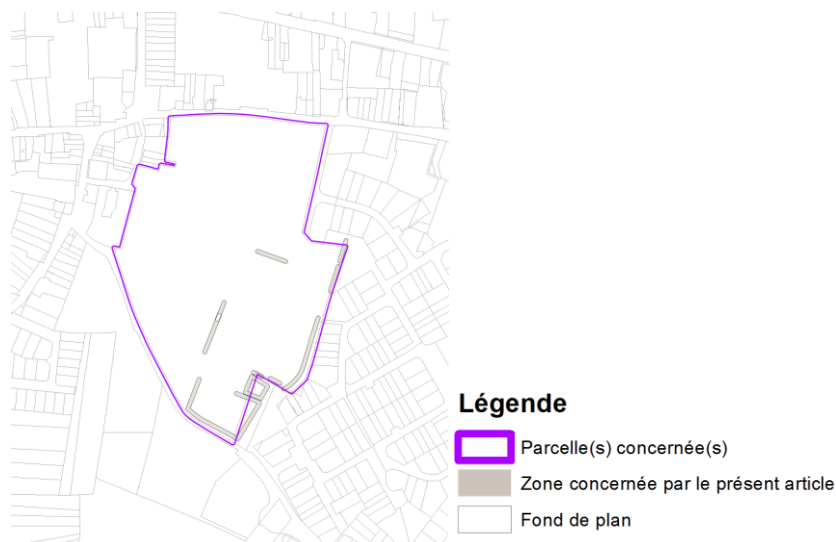
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 65

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

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



Art. 25 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

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

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2010, 2013 et 2018, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

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

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.