

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

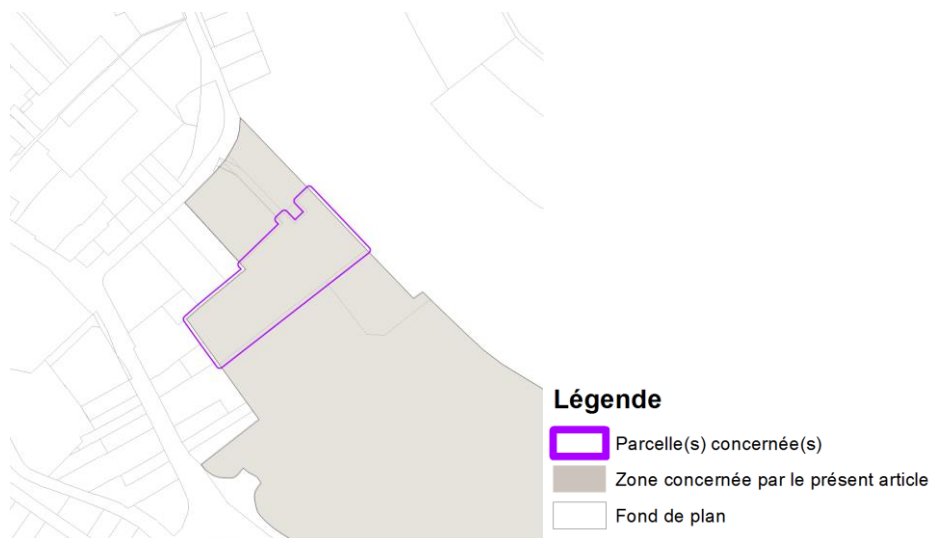
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[016\\_QE\\_Ettelbruck\\_Warken.pdf](#)

PAP Partie écrite



#### Art. 6 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

##### Art. 6.1 Affectation

- Le PAP QE « Zone de bâtiments et d'équipements publics » est réservé aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs. Pour ce PAP QE, l'Art. 21 n'est pas d'application.
- Afin de préciser les affectations complémentaires autorisables, le PAP QE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est subdivisé comme suit :
  - [BEP•a] = Seuls sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les logements de type collectif réalisés par un promoteur public conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location suivant les articles 27 à 30quater de la loi précitée, les maisons de retraite, les internats et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.
  - [BEP•b] = Seuls sont admis des logements de service.
  - [BEP•c] = Seuls sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales et les maisons de retraite.
- Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Art. 6.2 Agencement des constructions

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

#### Art. 6.3 Marges de reculement

- a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.
- b) Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre.

Dans le PAP QE [BEP•aH1]

- l'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, le recul avant dans les PAP QE [BEP•aH1] est entre 3,00 et 8,00 mètres.
  - les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.
- c) Le recul latéral:
    - Le recul latéral minimal de la construction sur la limite de la parcelle est de 3,00 mètres si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.
    - Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.
  - d) Le recul postérieur:
    - Le recul postérieur minimal de la construction sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut se faire sans recul postérieur (0,00 mètre) sur la limite de la parcelle.

#### Art. 6.4 Gabarit

- a) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.
- b) Le nombre de niveaux hors-sol est libre
- c) La hauteur maximale des constructions est de 20,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel existant.
- d) Dans les PAP QE [BEP•aH1]
  - la hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 8,00 mètres;
  - la hauteur maximale à l'acrotère d'une construction principale est de 8,50 mètres;
  - la hauteur maximale entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.
- e) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.
- f) Les toitures ont une forme libre.

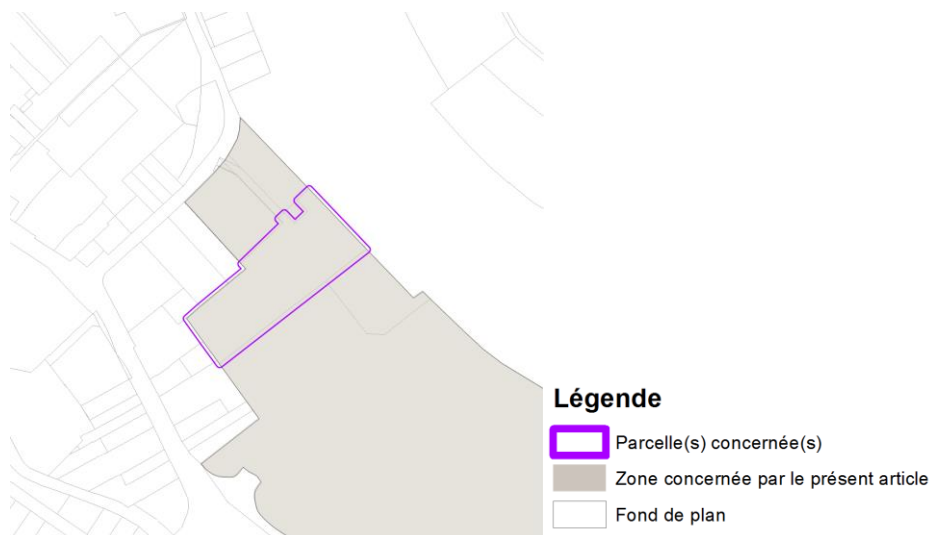
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « 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 Ville d'Ettelbruck est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

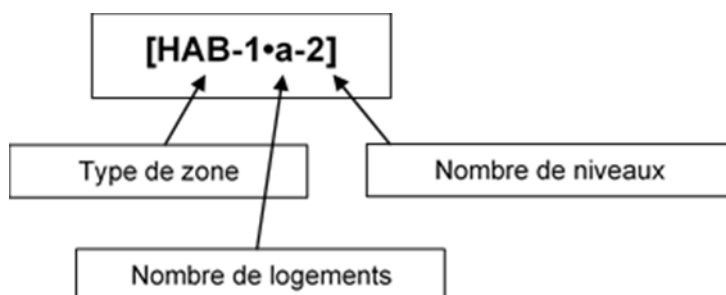
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

- 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'activité économiques communale type 1 [ECO-c1],
- PAP QE – Zone de sport et de loisirs « avec séjour » [REC-as],
- PAP QE – Zone de sport et de loisirs « sans séjour » [REC-ss],
- PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc],
- PAP QE – Zone spéciale – chemin de fer [SPEC-cf],
- PAP QE – Zone spéciale – station de service [SPEC-st],
- PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

#### Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, 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:



#### PAP approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et qui sont maintenus en application de l'article 25 de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

(PAG), font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du PAP QE sont d'application.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### REGLES APPLICABLES A TOUS LES PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à tous les PAP « quartier existant ».

#### Art. 14 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

##### Art. 14.1 Implantation et alignement

- a) 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.
- b) 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.
- c) Dans le cadre d'un lotissement d'une parcelle, par exemple un ancien ensemble agricole composé de constructions principales et d'annexes, l'alignement existant doit être maintenu pour toutes les parcelles créées.

##### Art. 14.2 Toitures

- a) Les toitures ont deux versants avec une pente comprise entre 30 et 42 degrés. L'orientation du faite est parallèle à la rue desservante. Les bâtiments de coin peuvent avoir une toiture à trois versants.
- b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes donnant sur le domaine public de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être garanti.
- c) Les toitures sont recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. zinc ou inox sablé à joints debout ou cuivre).  
Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
- d) Le volume aménagé dans les combles doit s'inscrire dans un gabarit de la toiture existante. Seules des lucarnes, des fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées dans le versant donnant sur le domaine public.

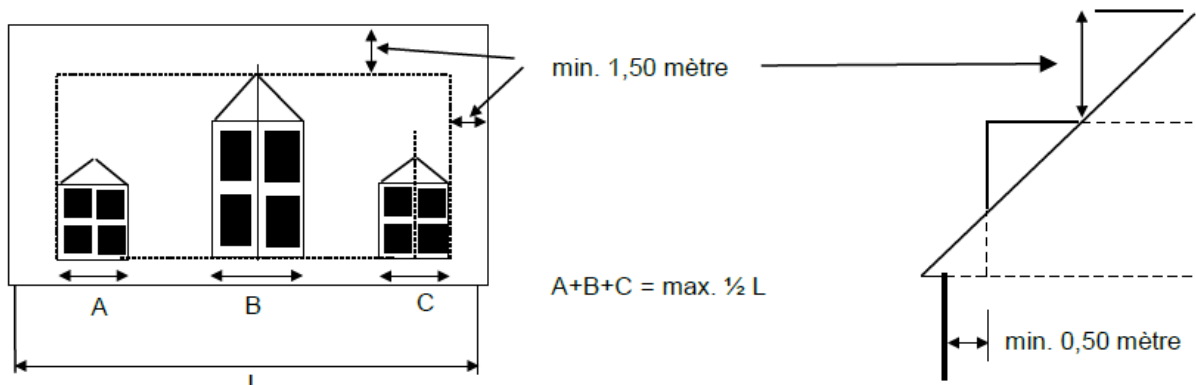
##### Art. 14.3 Corniche et ouverture dans la toiture

- a) La saillie de la corniche principale a au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse.
- b) La corniche principale ne peut pas être interrompue.
- c) Les ouvertures dans la toiture doivent être à dominante verticale et implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les constructions en bande.
- d) La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes dans le versant donnant sur le domaine public et faisant saillie à la toiture, ne peut dépasser 1,50 mètre. La somme des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.
- e) Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- f) L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



- g) Une loggia (découpe) dans la toiture est autorisé dans le versant donnant sur le recul postérieur à condition de se limiter à une largeur maximale de 2,50 mètres, mais sans dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée.

#### Art. 14.4 Façades

- La conception des façades doit tenir compte des éléments et caractéristiques architecturales d'origine, afin de garantir un ensemble respectant la volumétrie, la proportionnalité et la verticalité des bâtiments ainsi que la conception des façades, le rythme et la forme des ouvertures, les éléments structurants et décoratifs.
- Pour les façades visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines et des ouvertures, ainsi que la forme des ouvertures et de leurs encadrements dans les façades des constructions principales et annexes doivent être respectées. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est à privilégier.
- Lors d'un changement du mode d'affectation d'une construction annexe, la proportion des ouvertures entre la construction principale et l'annexe est à sauvegarder.
- Les ouvertures des fenêtres doivent être à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.  
Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment protégé.
- Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 40 ou similaires. Dans le cadre de la transformation ou reconstruction d'une construction, une dérogation peut être accordée pour l'utilisation des couleurs et matériaux d'origine de la construction concernée.  
L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.
- Les saillies et les avant-corps en façade principale sont interdits, sauf s'ils sont caractéristiques de l'ensemble construit.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les balcons sont interdits en façade principale donnant sur le domaine public.

- g) La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres.

#### Art. 14.6 Annexe accolée à la construction principale

- a) Par dérogation au point a) de l'Art. 14.2, la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que:
- l'emprise au sol n'excède pas un tiers de l'emprise au sol de la construction principale;
  - la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale;
  - le nombre maximal de niveaux pleins définit dans le PAP QE respectif soit applicable; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis;
  - les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées;
  - les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées ou aménagées en toit-terrasse.
- b) Par dérogation au point a) de l'Art. 14.2, les annexes visées par le point a) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

#### Art. 14.7 Panneaux solaires

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 22 sont précisées de la manière suivante:

- Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.
- La surface totale des panneaux solaires par versant de la toiture est limitée à 50% au maximum.

#### Art. 15 Constructions existantes

- a) 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 maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux de transformation et des travaux d'entretien peuvent être autorisés pour les constructions et les aménagements existants.
- b) 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.
- c) 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.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 16 Lotissement de terrains

- a) Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) Lors de la demande d'autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du/des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement ; notamment les marges de recul et les largeurs minimales et maximales.
- c) L'autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions réglementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

#### Art. 17 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des 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 Rez-de-chaussée

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.
- b) Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.  
Dans les PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE] et [MIX-u•CE] où le rez-de-chaussée est destiné principalement à l'habitat, il peut dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum.  
Dans les PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE] et [MIX-u•CE] où le rez-de-chaussée est destiné principalement à une affectation accessible et ouverte au public, le rez-de-chaussée est à prévoir au même niveau que le domaine public.
- c) Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur au niveau du domaine public de 0,50 mètre maximum.
- d) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 15%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.
- e) Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour des raisons techniques, notamment de raccordement au réseau de canalisation existant.

#### Art. 19 Rez-de-jardin

- a) Dans les terrains ayant une pente moyenne égale ou supérieure à 15%, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées en rez-de-jardin, en-dessus ou en-dessous du niveau du rez-de-chaussée, sous condition de respecter les critères d'habitabilité définis dans le « Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les sites » (RBVS).
- b) Deux niveaux sont autorisés au rez-de-jardin au maximum. Les niveaux autorisés au rez-de-jardin ne sont pas considérés comme niveau hors-sol dans la détermination du nombre de niveaux autorisés.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

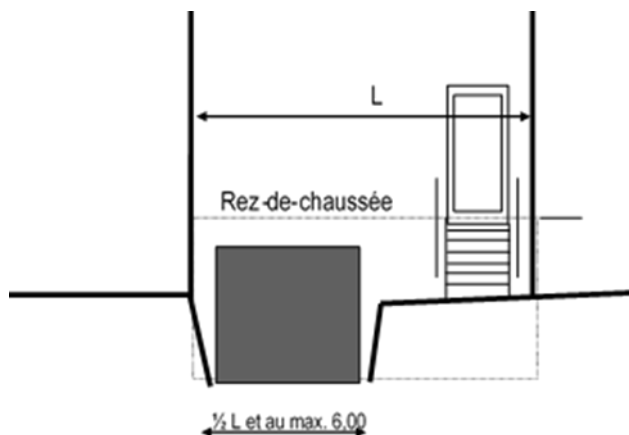
- c) Pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25%, les dispositions de l'Art. 31 sont d'application.

#### Art. 20 Construction en sous-sol

- a) Les constructions en sous-sol sont admises sous condition de respecter les reculs imposés et d'être enterré par une couverture minimale de 0,30 mètre de terre arable pour les parties situées en dehors de la construction principale et d'éventuelles dépendances, terrasses, accès ou aménagements similaires.

La profondeur maximale du sous-sol est déterminée par la profondeur maximale pour le rez-de-chaussée respectivement le rez-de-jardin.

- b) Par dérogation au point a), une citerne destinée à la collecte d'eaux pluviales peut être aménagée en sous-sol à l'intérieur des marges de reculement.
- c) Dans le cadre d'un garage réalisé dans le sous-sol d'un bâtiment, la façade en sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade visible en dessous du niveau de la rue desservante, ne peut pas dépasser une largeur de 6,00 mètres et/ou la moitié de la façade.



#### Art. 21 Crèche et structure d'accueil pour enfants

- a) Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés suivant les dispositions des PAP QE spécifiques et sont soumis aux prescriptions suivantes:
- les établissements peuvent accueillir 60 enfants au maximum;
  - par enfant, minimum 5,00 m<sup>2</sup> doivent être réservé en tant qu'espace libre ; 65% de ces espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts non scellés;
  - ces espaces libres privés doivent être situés sur les fonds propres et être directement accessible depuis l'établissement.
- b) Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert non scellés dans le sens du présent article.
- c) Dans le PAP QE [HAB-1], les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés sous condition que les fonds concernés disposent d'un accès direct à

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

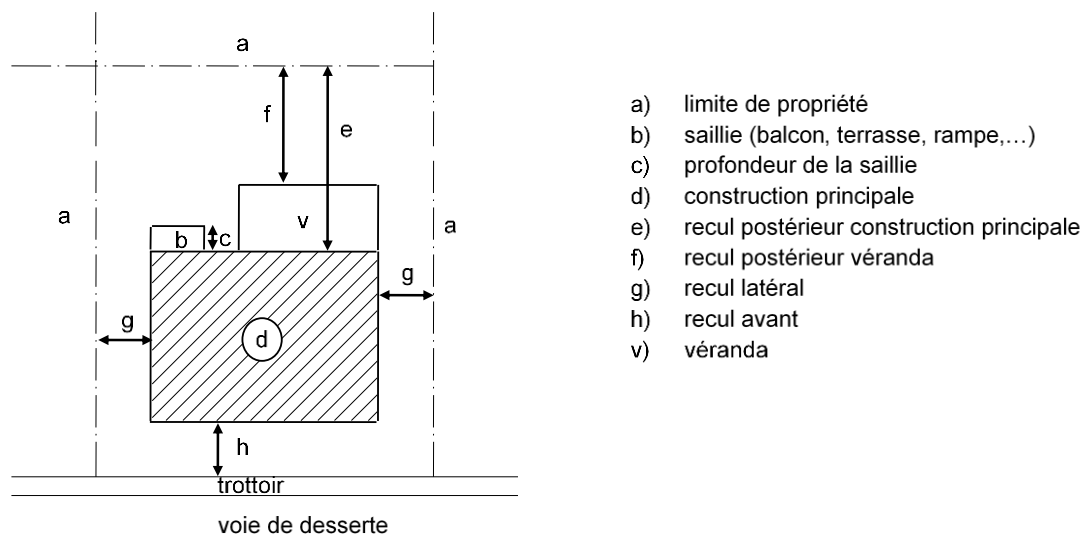
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

une route nationale ou un chemin repris. Les établissements ayant une capacité supérieure ou égale à 22 enfants sont uniquement autorisés dans des constructions isolées.

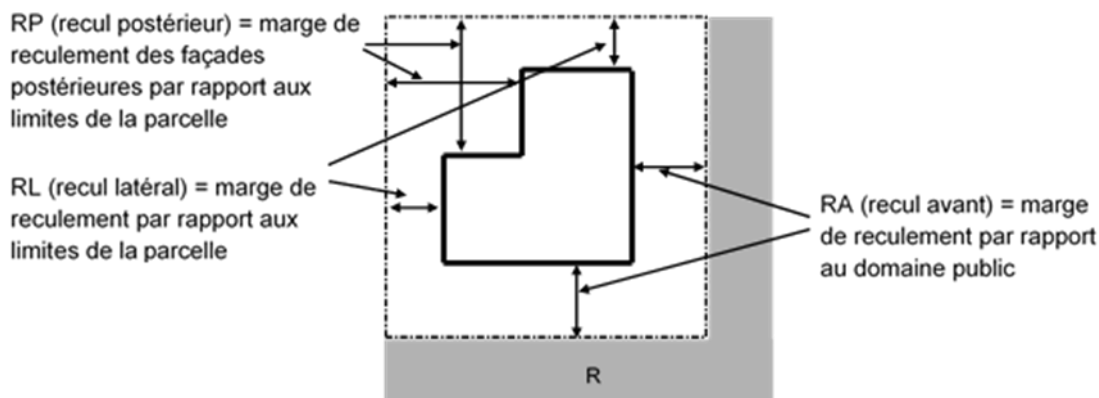
#### Art. 36 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et arrière du fond et la construction projetée, d'autre part.

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



Pour les constructions érigées aux angles de rue, les reculs définis sur l'image ci-dessus doivent être observés. Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

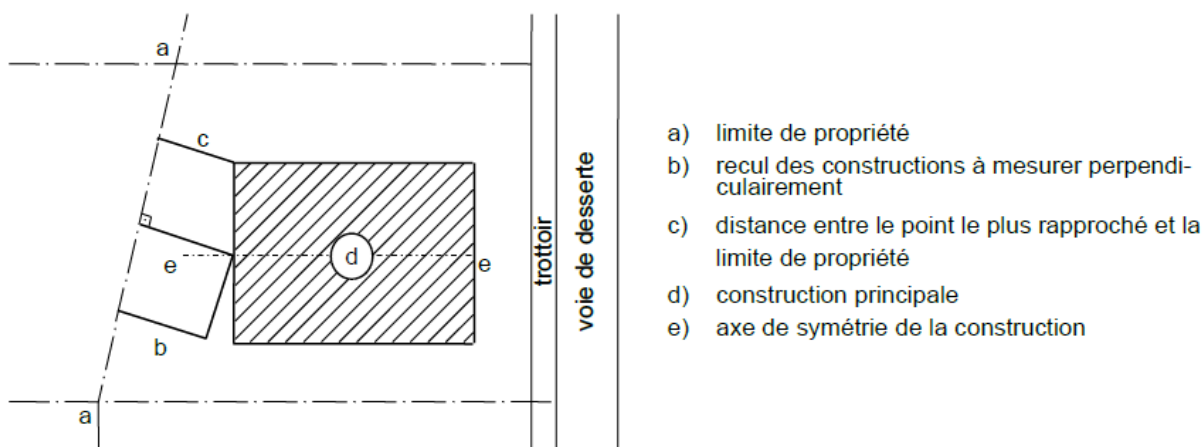


## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

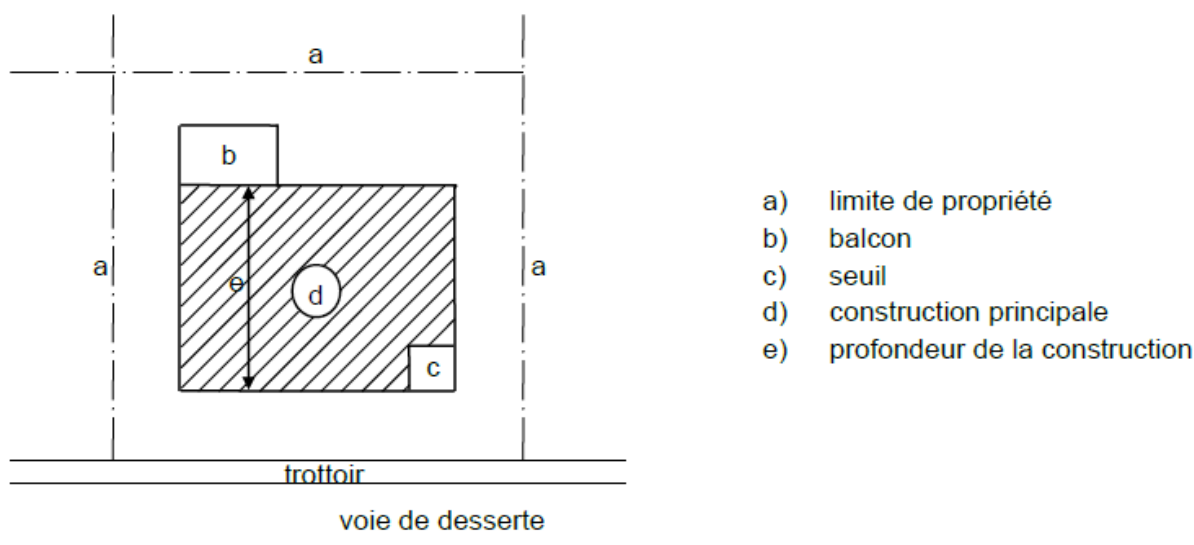
#### Art. 37 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul de la construction est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être inférieur à 1,90 mètre.



#### Art. 38 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions, au rez-de-chaussée et aux étages, est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.

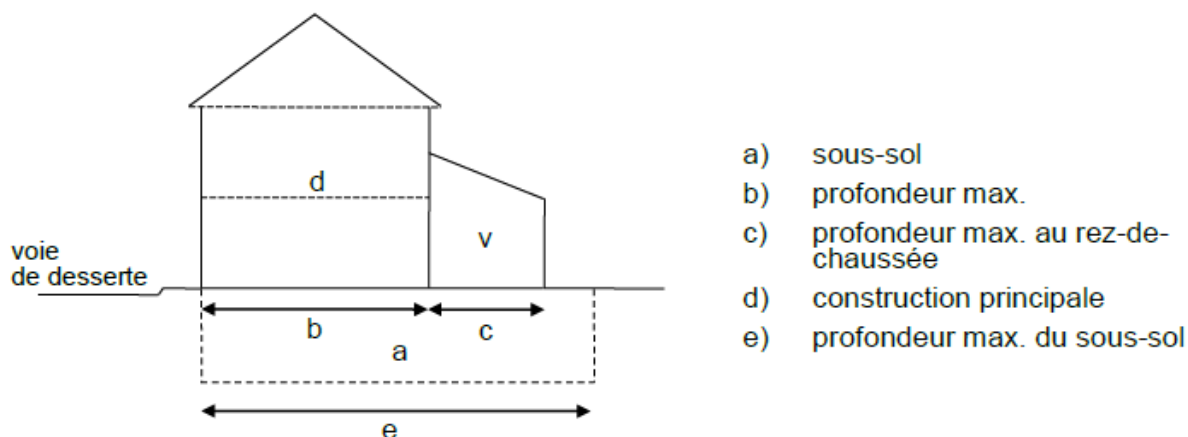


## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

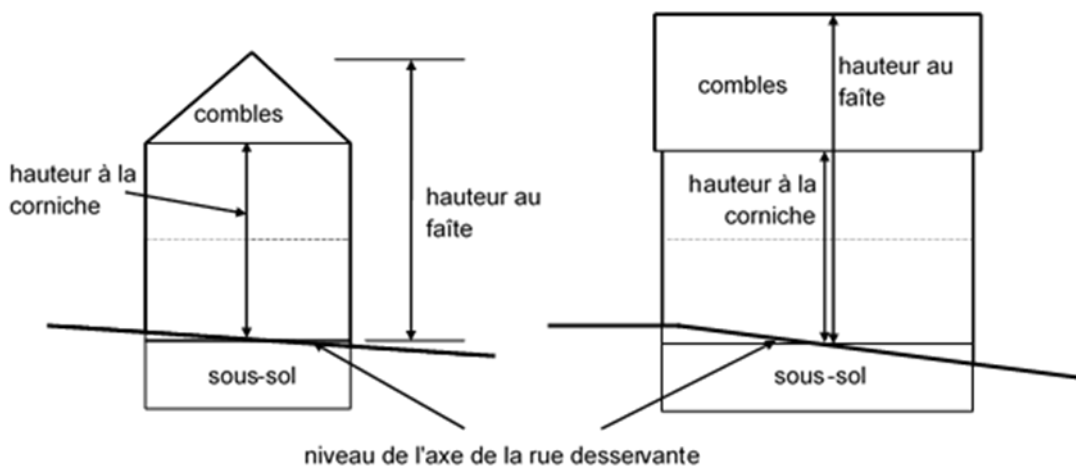
Pour les bâtiments formés par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur est définie conformément à l'alinéa premier, et est mesurée entre façades avant et arrières de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.



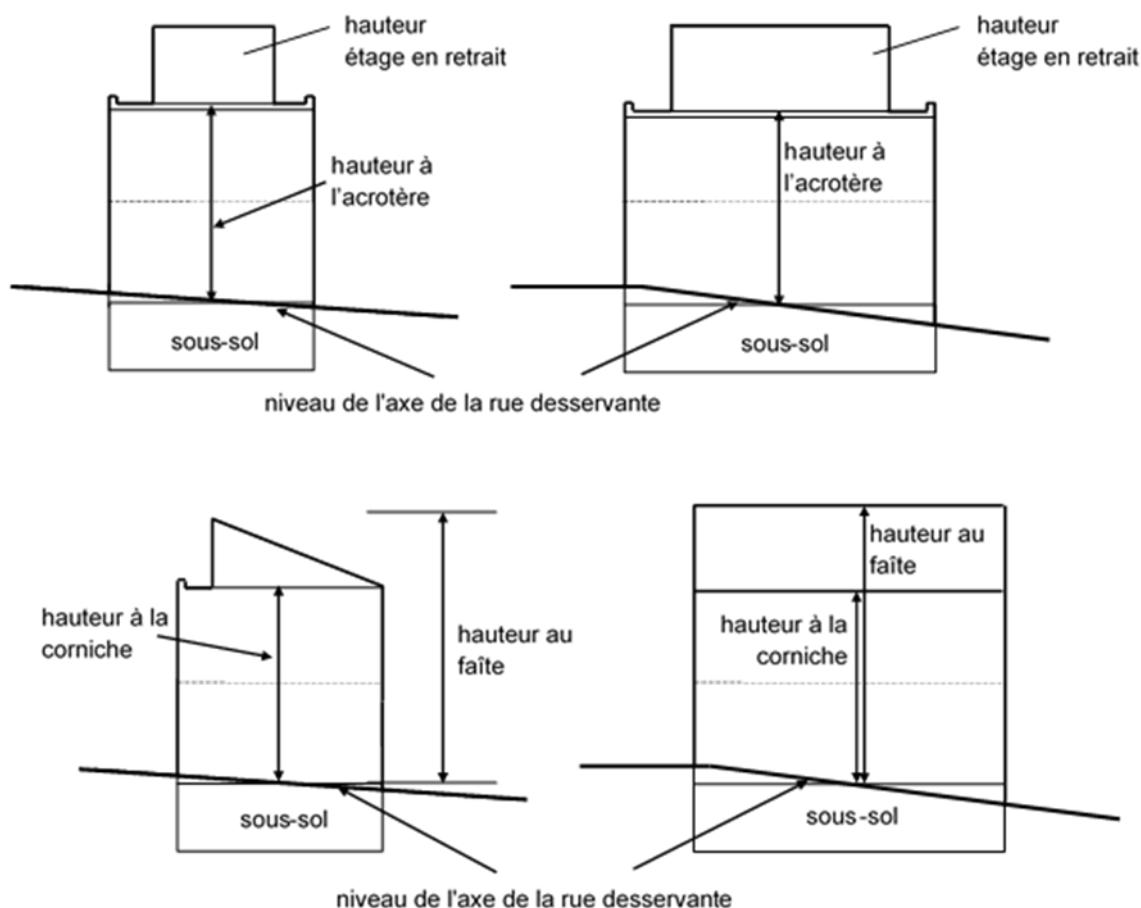
#### Art. 39 Hauteur des constructions

- a) Pour les constructions sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante. Pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

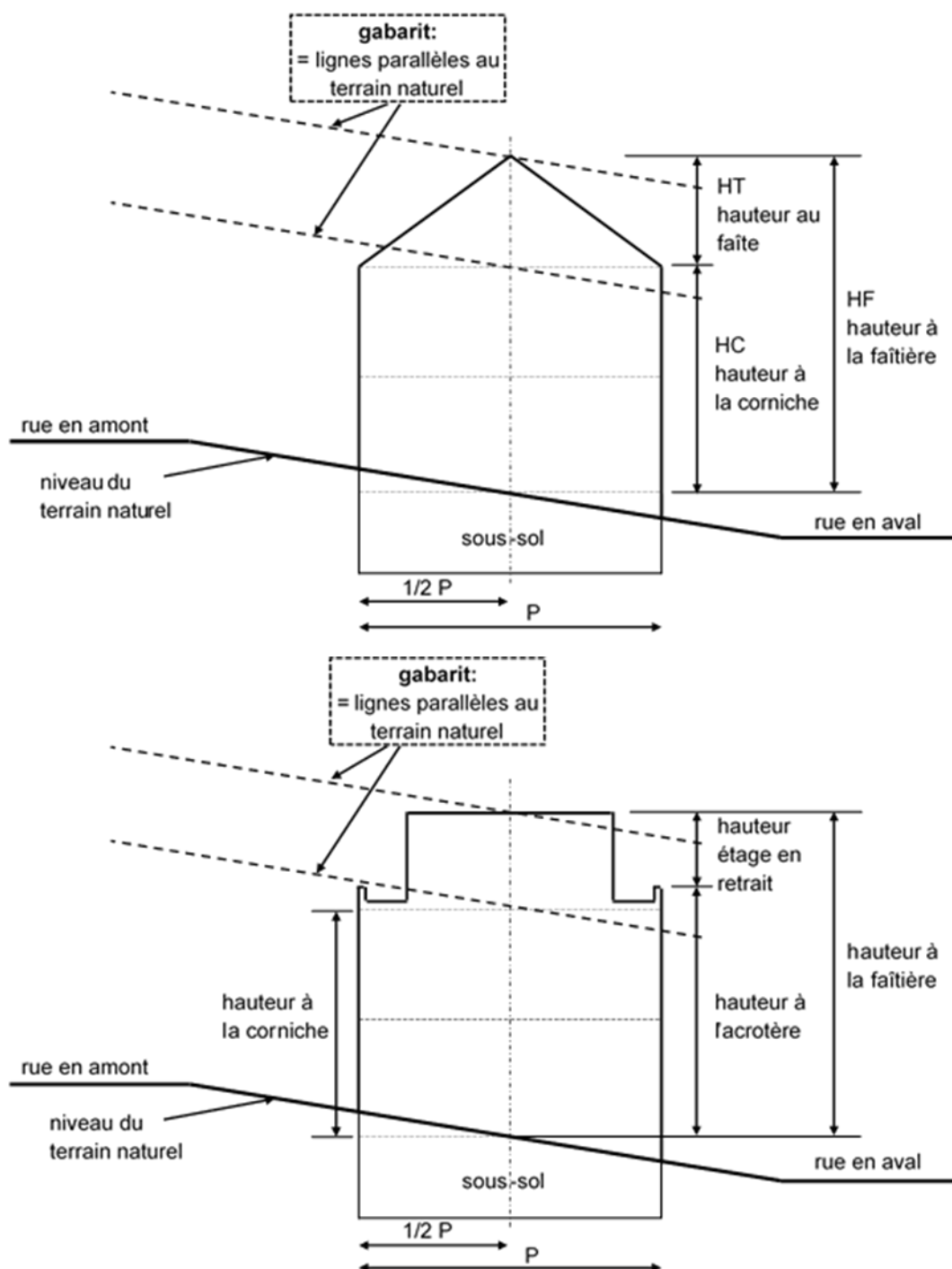
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- b) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, les hauteurs de la corniche et du faite sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

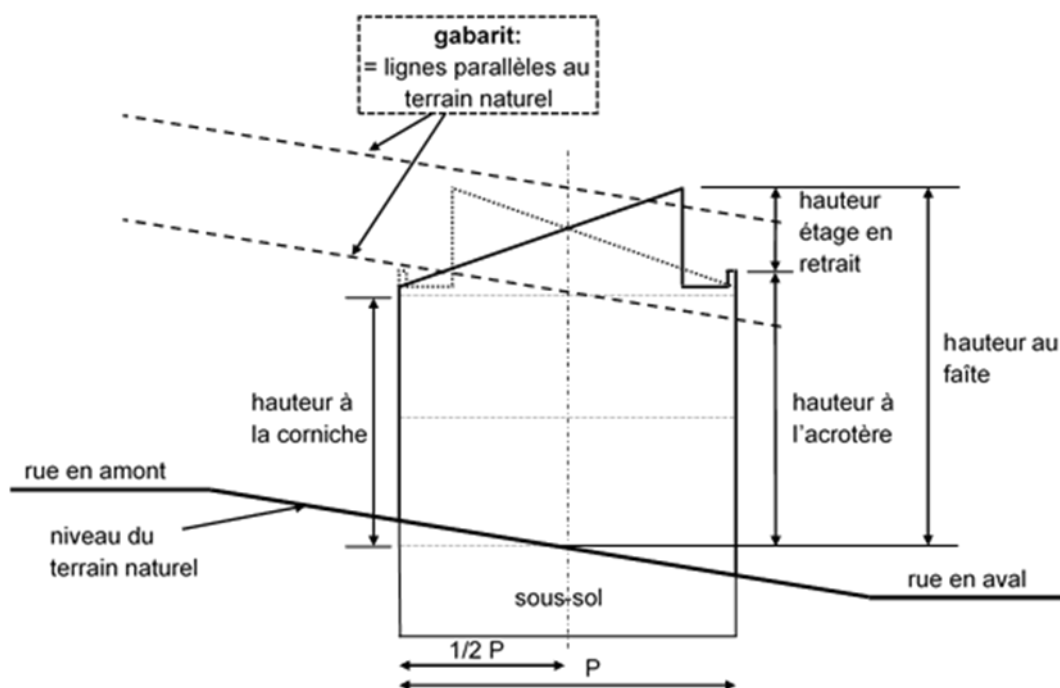
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES





## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- c) Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche et/ou de la hauteur de l'acrotère.

#### Art. 40 Couleurs admises dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

##### Art. 40.1 Façades

Blanc cassé	
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ocre	
S 0510-Y20R	S 2020-Y10R
S 1015-Y20R	S 0515-Y20R
S 2040-Y10R	S 1020-Y20R
S 1010-Y20R	S 0510-Y30R
S 1015-Y40R	S 0510-Y10R
S 2020-Y20R	S 1015-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R

Beige	
S 0907-Y10R	S 3010-Y40R
S 0505-Y20R	S 1510-G90Y
S 0507-Y40R	S 1510-Y10R
S 2010-Y30R	S 1510-Y20R
S 2010-Y20R	S 1510-Y30R
S 0804-Y50R	S 1005-Y20R
S 1005-Y10R	S 1010-Y40R
S 2005-Y40R	S 1510-Y40R

Vert	
S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	
Gris Chaud	
S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Gris froid	
S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	

Bleu	
S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B

Rouge	
S 2010-Y40R	S 1020-Y50R
S 3020-Y60R	S 2020-Y60R
S 0907-Y50R	S 1515-Y40R
S 2010-Y60R	S 1010-Y50R
S 3010-Y50R	S 1510-Y50R
S 0510-Y80R	S 1010-Y60R
S 1020-Y70R	S 1510-Y60R
S 2030-Y70R	S 3020-Y70R

#### Art. 40.2 Socles et encadrements

Pierre	
S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER





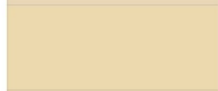









### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 40.3 Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif)

##### Blanc cassé

	S 0500-N		S 0603-G80Y		S 1005-Y10R
	S 0502-Y		S 0804-Y30R		S 1005-Y40R
	S 0502-Y50R		S 1002-R		S 1005-Y50R
	S 0505-Y10R		S 1002-Y		S 1005-Y60R
	S 0505-Y30R		S 1002-Y50R		S 1005-Y70R
	S 0505-Y40R				

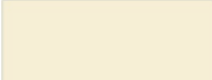
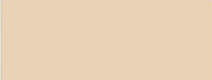
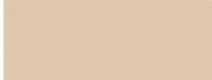

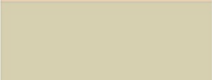

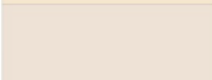
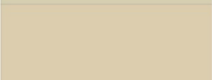
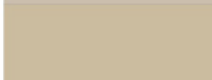
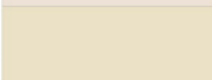
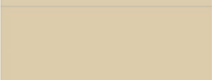
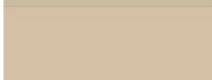



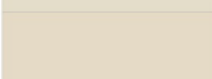
##### Ocre

	S 0510-Y10R		S 1010-Y20R		S 1020-Y20R
	S 0510-Y20R		S 1015-Y10R		S 2020-Y10R
	S 0510-Y30R		S 1015-Y20R		S 2020-Y20R
	S 0515-Y20R		S 1015-Y40R		S 2040-Y10R
	S 1010-Y10R		S 1020-Y10R		



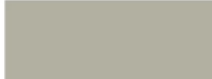
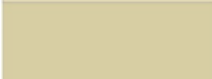

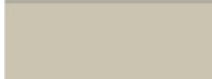



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES




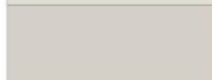
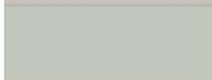
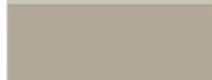
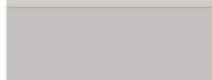
#### Beige

	S 0505-Y20R		S 1010-Y40R		S 1510-Y40R
	S 0507-Y40R		S 1510-G90Y		S 2005-Y40R
	S 0804-Y50R		S 1510-Y10R		S 2010-Y20R
	S 0907-Y10R		S 1510-Y20R		S 2010-Y30R
	S 1005-Y10R		S 1510-Y30R		S 3010-Y40R
	S 1005-Y20R				

#### Vert

	S 1010-Y		S 2005-G60Y		S 3005-G80Y
	S 1515-G90Y		S 2010-G70Y		S 3010-Y10R
	S 2005-Y10R		S 3005-G50Y		S 4010-G90Y

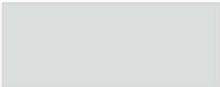


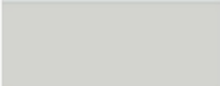
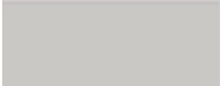
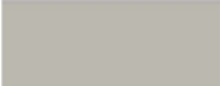
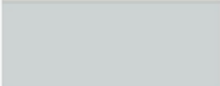
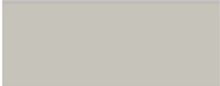
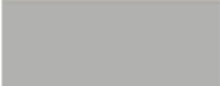
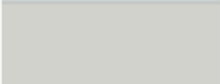
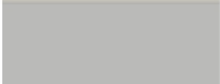
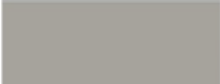
#### Gris Chaud

	S 1005-G60Y		S 2002-Y50R		S 2005-G90Y
	S 1502-Y50R		S 2005-G40Y		S 3005-Y20R
	S 2002-R				

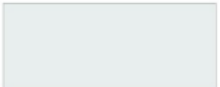
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES




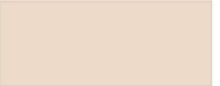
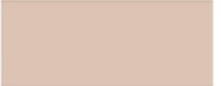

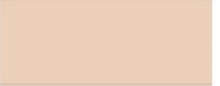









#### Gris froid

	S 1002-B50Y		S 1502-R		S 2502-R
	S 1500-N		S 2000-N		S 2502-Y
	S 1502-B50Y		S 2002-Y		S 3000-N
	S 1502-G50Y		S 2500-N		S 3502-Y

#### Bleu

	S 0502-B50G		S 2002-G50Y		S 3005-R80B
	S 1510-R80B				

#### Rouge

	S 0510-Y80R		S 1510-Y50R		S 2020-Y60R
	S 0907-Y50R		S 1510-Y60R		S 2030-Y70R
	S 1010-Y50R		S 1515-Y40R		S 3010-Y50R
	S 1010-Y60R		S 2010-Y40R		S 3020-Y60R
	S 1020-Y50R		S 2010-Y60R		S 3020-Y70R
	S 1020-Y70R				

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Pierre

	S 1015-Y20R		S 2010-Y30R		S 4005-Y50R
	S 1505-Y10R		S 3005-Y50R		S 4010-Y50R
	S 1510-G90Y		S 3010-Y10R		S 4020-Y70R
	S 2005-G90Y		S 3010-Y20R		S 5500-N
	S 2010-Y10R		S 3010-Y40R		

#### Art. 41 Glossaire

##### **Acrotère<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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

##### **Alignement obligatoire<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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 mètre

##### **Balcon<sup>2</sup>**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

#### **Car-port<sup>2</sup>**

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<sup>5</sup>**

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<sup>2</sup>**

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).

#### **Coefficient d'occupation du sol [COS]<sup>1</sup>**

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]<sup>1</sup>**

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]<sup>1</sup>**

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

#### **Comble<sup>2</sup>**

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

#### **Conservation**

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

#### **Construction<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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]<sup>1</sup>**

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<sup>2</sup>**

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**

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<sup>5</sup>**

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<sup>5</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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.

#### **Hauteur à la corniche<sup>2</sup>**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### **Hauteur du socle<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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

#### **Logement intégré<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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

#### **Lotissement<sup>3</sup>**

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.

#### **Lucarne**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 bi-familiale<sup>2</sup>**

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

#### **Maison en bande<sup>2</sup>**

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

#### **Maison jumelée<sup>2</sup>**

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

#### **Maison plurifamiliale<sup>2</sup>**

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

#### **Maison unifamiliale<sup>2</sup>**

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<sup>5</sup>**

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

#### **Niveau en sous-sol<sup>2</sup>**

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<sup>5</sup>**

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.

#### **Niveau fini sous dalle<sup>5</sup>**

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

#### **Niveau naturel du terrain<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Nombre de niveaux<sup>2</sup>**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

#### **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

#### **Pente moyenne**

Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

#### **Parcelle<sup>2</sup>**

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

#### **Profondeur de construction<sup>2</sup>**

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

#### **Recul<sup>2</sup>**

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 le but la remise en état des parties de l'immeuble.

#### **Restauration**

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

#### **Revêtement perméable<sup>5</sup>**

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

#### **Saillie<sup>5</sup>**

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.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Studio<sup>5</sup>**

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<sup>1</sup>**

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<sup>1</sup>**

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<sup>1</sup>**

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**

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

#### **Surface hors oeuvre<sup>1</sup>**

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 non aménageable<sup>1</sup>**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

#### c. Solidité et géométrie des locaux:

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **Surface scellée<sup>1</sup>**

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

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

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

#### **Terrain à bâtir brut<sup>1</sup>**

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<sup>1</sup>**

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<sup>2</sup>**

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<sup>5</sup>**

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<sup>5</sup>**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m<sup>3</sup>.

#### **Trottoir<sup>5</sup>**

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.

#### **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<sup>5</sup>**

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

#### **Voie desservante<sup>2</sup>**

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<sup>2</sup>**

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

#### **Sources**

<sup>1</sup> Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

<sup>2</sup> 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 » - Annexe II: Terminologie.

<sup>3</sup> Art. 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

<sup>4</sup> Art. 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

<sup>5</sup> Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS), version 2018.