


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  
LEUDELANGE



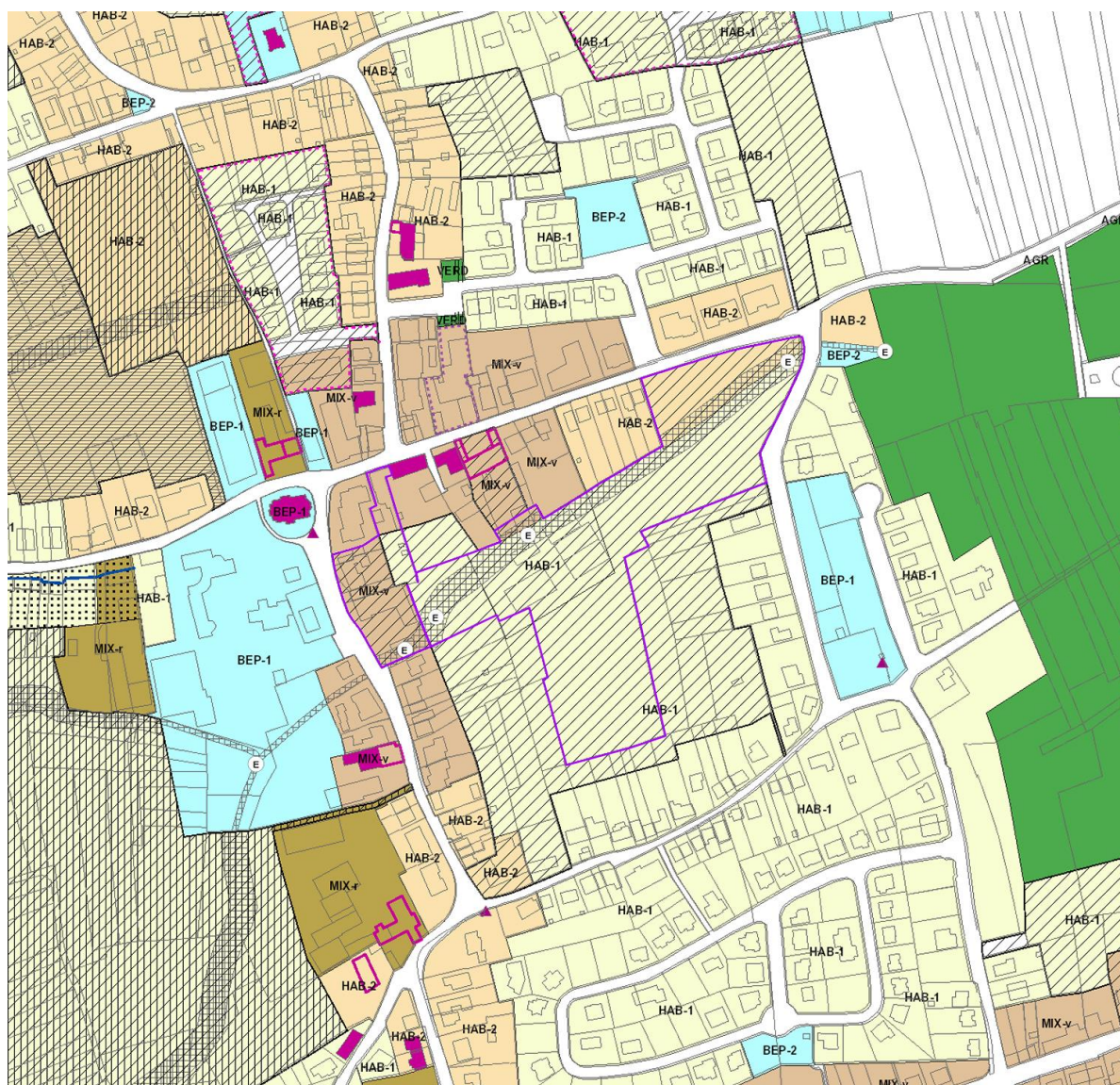


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

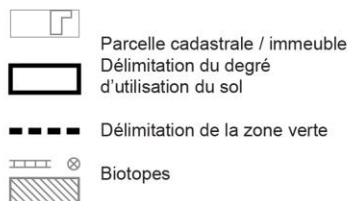
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

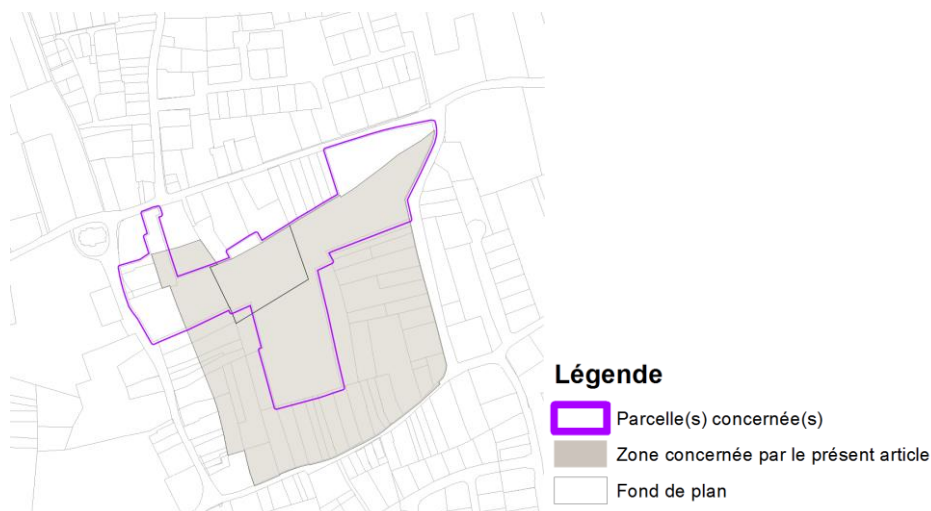
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m<sup>2</sup>.

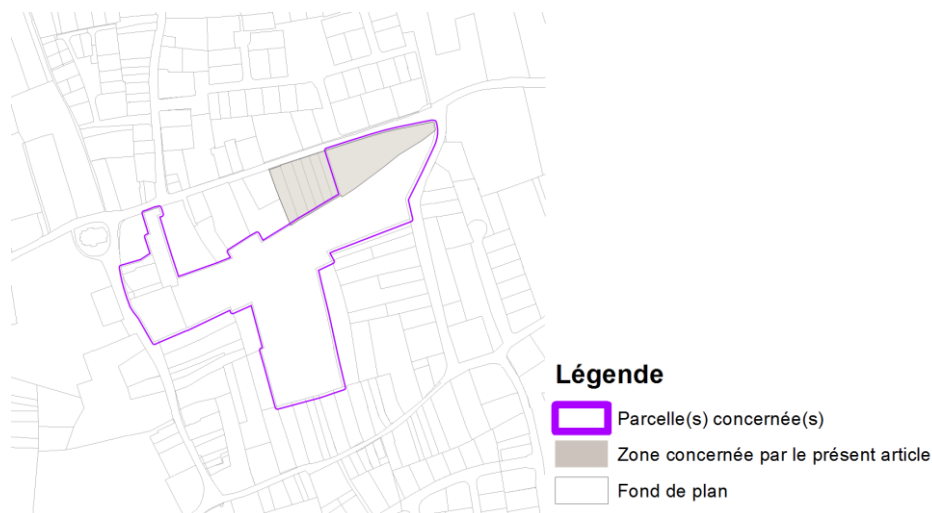
Y sont interdits, de manière générale, les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1:

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

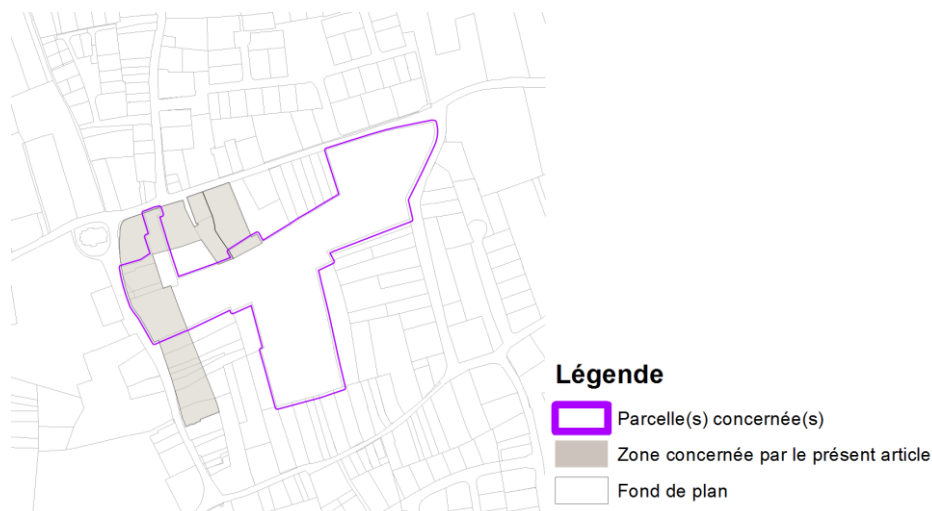
Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m<sup>2</sup>.

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

Pour tout PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2:

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement;
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone mixte villageoise:

- min. 60% de la surface construite brute doivent être réservés au logement et
- min. 10% de la surface construite brute doivent être réservés à des activités autres que le logement.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

**Art. 22 Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]**

Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent faire l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ mis en place selon le 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 ».

Le développement urbain de ces zones est orienté par le schéma directeur mis en place dans le cadre de la section 3 de l'étude préparatoire au présent PAG.

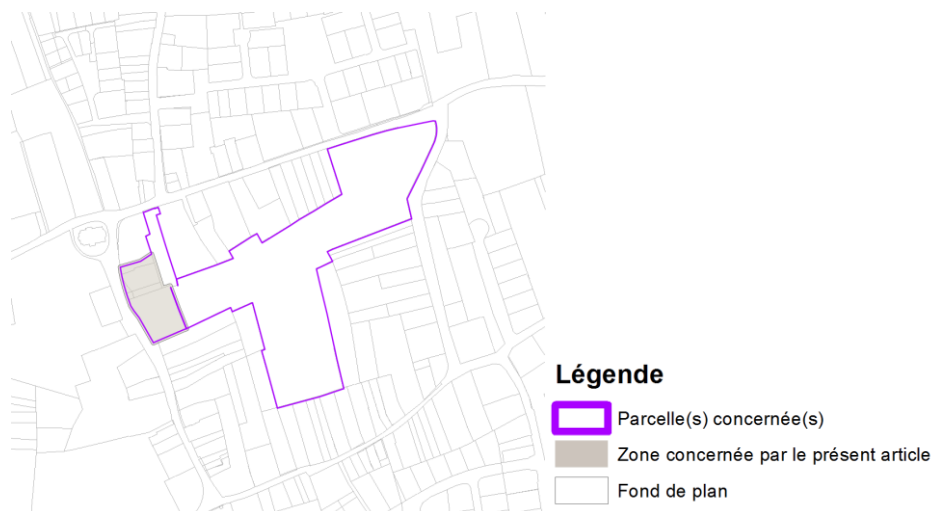
### Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du:

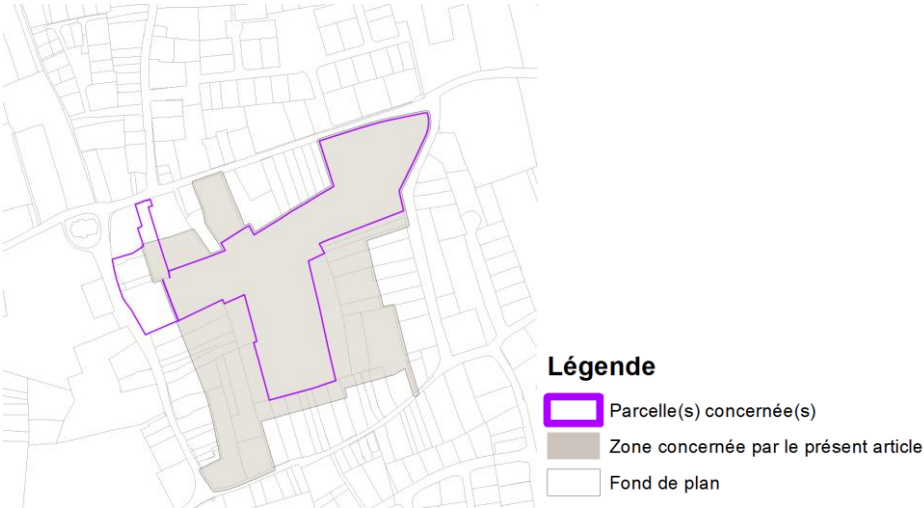
- coefficient d'utilisation du sol (CUS);
- coefficient d'occupation du sol (COS);
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

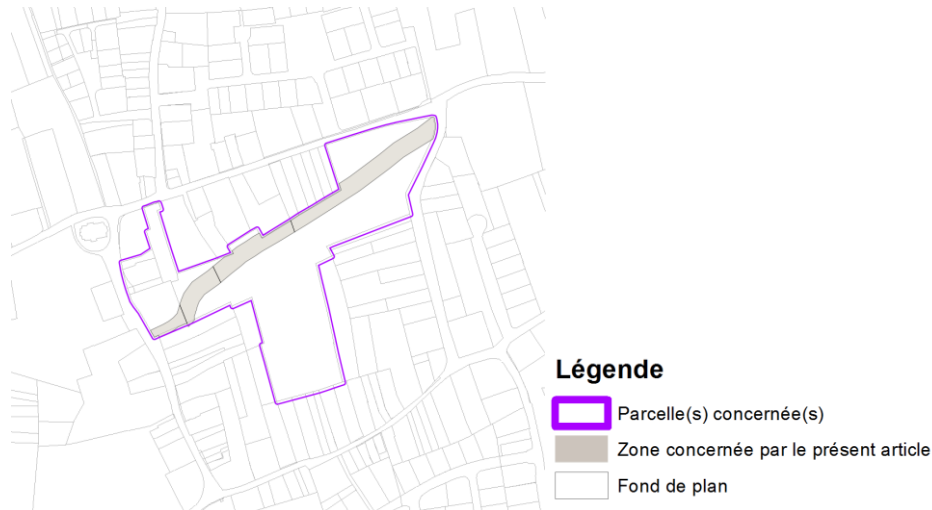
COS	0.75	CUS	1.40
	MIN		MIN
CSS	0.90	DL	80.00
			MIN



COS	0.40	CUS	0.75
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	25.00
			MIN



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

### Art. 19.3 Servitude urbanisation type « cours d'eau » [ZSU-E]

La zone de servitude urbanisation « cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

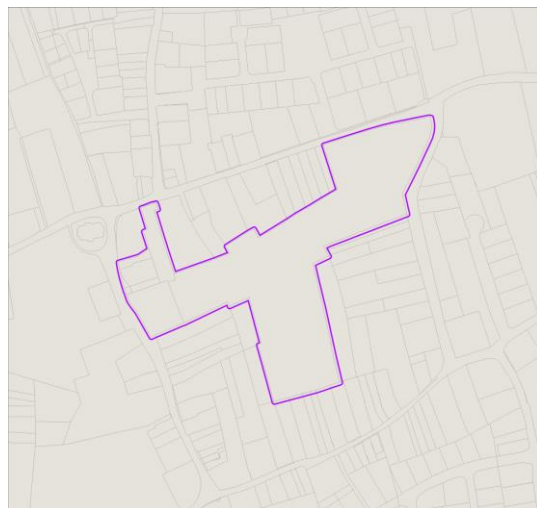
Cette servitude est constituée d'une bande, en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, non-scellée, enherbée ou boisée, de min. 10,00m dans les PAP NQ et de min. 2,00m dans les PAP QE, mesurés à partir de la crête de la berge, de part et d'autre du cours d'eau, y compris si ce dernier est canalisé. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des dessertes, des chemins piétons, des mesures de renaturation, ou toute autre construction ponctuelle, telle que notamment un pont routier ou un bassin d'orage, peuvent y être autorisées.




L'emplacement de la ZSU-E représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Dans les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Légende

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

### Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour:

- toute construction nouvelle;
- toute reconstruction;
- toute transformation de construction;
- tout changement d'affectation d'une construction;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol:

Constructions unifamiliales et bifamiliales	min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement
Logement intégré	les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré
Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50,00 m <sup>2</sup> de surface construite brute	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 50,00m <sup>2</sup> de surface construite brute	min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Logement à coûts modérés	min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface construite brute
Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales	min. 1 emplacement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface construite brute avec un min. de 3 emplacements par établissement
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2000m <sup>2</sup>	min. 1 emplacement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de vente
Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2000m <sup>2</sup>	min. 1 emplacement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de vente – max. 1 emplacement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de vente
Établissements artisanaux et d'industrie légère	min. 1 emplacement par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface construite brute
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface construite brute
Constructions hôtelières, établissements d'hébergement, maisons de soins et de retraite, centres intégrés pour personnes âgées	min. 1 emplacement par chambre max. 1,5 emplacement par chambre
Constructions culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes	min. 1 emplacement par tranche de 15 sièges
Stations-services et garages automobiles	min. 1 emplacement par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

	construite brute
Services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions, crèches	min. 1 emplacement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface construite brute

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent.

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

## Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant:

Constructions plurifamiliales	min. 1 emplacement par logement
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface construite brute
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2000m <sup>2</sup>	min. 1 emplacement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente
Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2000m <sup>2</sup>	min. 1 emplacement par tranche de 200m <sup>2</sup> de surface de vente
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface construite brute
Constructions hôtelières et établissements d'hébergement	min. 1 emplacement par tranche de 10 chambres



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE

##### **1. Activités commerciales et services de proximité**

Les activités commerciales et les services de proximité correspondent à des établissements répondant aux besoins propres du quartier. Leur surface de vente est limitée à max. 400,00m<sup>2</sup>.

Ne sont pas considéré comme répondant aux besoins propres du quartier, les activités telles que l'expertise comptable, les agences de voyages et autres activités semblables.

##### **2. 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.

##### **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.

##### **4. 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.

##### **5. 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.

##### **6. Deux-roues légers**

On entend par deux-roues légers, au sens du présent règlement, des deux-roues non motorisés comme la bicyclette, le vélo tout terrain, la trottinette, ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo ou la trottinette à assistance électrique.

##### **7. Emprise au sol**

On entend par 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.

##### **8. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors-oeuvre obtenue d'une construction et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

Seules ne sont pas prises en compte:

- les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol;
- les surfaces non aménageables dans les combles;
- les surfaces non closes, comme notamment les loggias, les balcons et les car-ports.

#### **9. Surface de vente**

La surface de vente correspond à la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement, à l'exposition des produits à la vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente.

Ne sont pas compris dans la surface de vente,

- les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux réserves pour autant qu'ils soient séparés à l'aide d'un cloisonnement en dur;
- les réserves et les ateliers de production pour autant qu'ils ne soient pas accessibles au public;
- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y soit 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.

#### **10. 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.

#### **11. Surface non aménageable**

Une surface est considérée comme non aménageable, si un des critères suivants est rempli:

##### 11.1 Hauteur des locaux

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

- les espaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à max. 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables;

##### 11.2 Affectation des locaux

- les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique de d'une construction, sont à considérer comme surfaces non aménageables;
- les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier, les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, sont à considérer comme surfaces non aménageables;

##### 11.3 Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

##### **12. Surface scellée**

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

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

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

##### **13. 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.

##### **14. 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.

##### **15. Véhicules motorisés**

On entend par véhicules motorisés, au sens du présent règlement, un engin à roues mu par un moteur et destiné au transport terrestre de personnes et de biens comme la voiture automobile et le véhicule utilitaire léger.



## 4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

### SCHÉMA DIRECTEUR

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

Schéma directeur partie graphique

[012\\_SD\\_GR\\_Leudelange\\_Centre\\_10\\_Place\\_du\\_Lavoir.pdf](#)

Schéma directeur partie graphique

[012\\_SD\\_GR\\_Leudelange\\_Centre\\_11\\_Bommert.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

[012\\_SD\\_PE\\_Leudelange\\_Centre\\_10\\_Place\\_du\\_Lavoir.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

[012\\_SD\\_PE\\_Leudelange\\_Centre\\_11\\_Bommert.pdf](#)

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

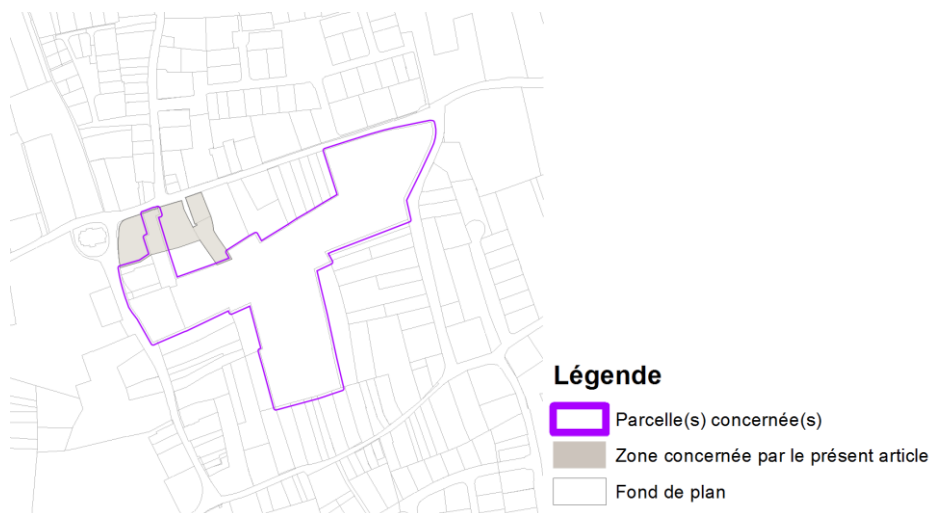
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

#### PAP Partie graphique

[012 QE\\_Leudelange\\_Centre.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



#### Art. 4 Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes villageoises [MIX-V]

##### Art. 4.1 Type et disposition des constructions

Pour le logement, sont autorisées les constructions unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande/rangée.

La longueur de la façade donnant sur la voie desservante d'une bande ou d'une rangée de constructions contigües le long de la rue de Luxembourg, ne doit pas dépasser max. 50,00m.

##### Art. 4.2 Bande de construction

La bande de construction est de max. 26,00m.

##### Art. 4.3 Nombre de constructions

Seule une construction principale hors-sol est autorisée par parcelle.

##### Art. 4.4 Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Recul minimal autorisé	
avant	6,00m

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

latéral	- pour les constructions unifamiliales et bifamiliales 2,50m ou 0,00m pour les constructions en contigu - pour les constructions plurifamiliales et autres 3,00m ou 0,00m pour les constructions en contigu
arrière	8,00m

#### Art. 4.5 Alignements obligatoires

Le long de la rue de Cessange, sur les parcelles n° 952/6478, 952/6477, 1076/5833 et 1076/7780, un alignement obligatoire situé à 6,00m de l'alignement de voirie, est à respecter. Le recul avant imposé n'a pas lieu d'être.

Le long de la rue du Lavoir, sur les parcelles n° 1120/6164, 1123/5837, 1123/5838, 1123/6061, 1124/7440 et 1126/6933, un alignement obligatoire situé à 6,00m de l'alignement de voirie, est à respecter. Le recul avant imposé n'a pas lieu d'être.

Le long de la rue du Lavoir, sur les parcelles n° 1127/7835, 1130/6314, 1130/6315, 1132/6408, 1132/6410 et 1132/6413, un alignement obligatoire situé à 3,00m de l'alignement de voirie, est à respecter. Le recul avant imposé n'a pas lieu d'être.

#### Art. 4.6 Profondeur de construction

La profondeur de construction des constructions principales hors-sols est limitée à max. 20,00m au rez-de-chaussée et à max. 15,00m aux étages.

#### Art. 4.7 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux doit être de:

rue de Cessange rue du Lavoir rue de la Gare rue Eich	max. 3 niveaux pleins et max. un étage en retrait ou sous combles (70% de la SCB du niveau plein)
rue de Luxembourg rue d'Esch	max. 3 niveaux pleins

#### Art. 4.8 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

Les hauteurs à la corniche et à l'acrotère sont limitées par le gabarit maximal de construction. Les hauteurs maximales autorisées sont:

pour 3 niveaux pleins et un étage en retrait ou sous combles	
gabarit	12,00m
faîte ou hors-tout	16,00m
pour 3 niveaux pleins (rue de Luxembourg et rue d'Esch)	
gabarit	10,50m
faîte ou hors-tout	14,00m

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Art. 4.9 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement pour les constructions situés le long de la rue de Luxembourg et de la rue d'Esch est limité à 85 par hectare de terrain à bâtir net.

#### Art. 4.10 Constructions souterraines

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, ne doit pas dépasser max. 1.

#### Art. 4.11 Accès carrossables

Sans préjudice de l'Art. 1.28, le nombre des accès carrossables, est limité à max. 2 par parcelle. La largeur de chaque accès ne doit pas dépasser max. 6,00m.



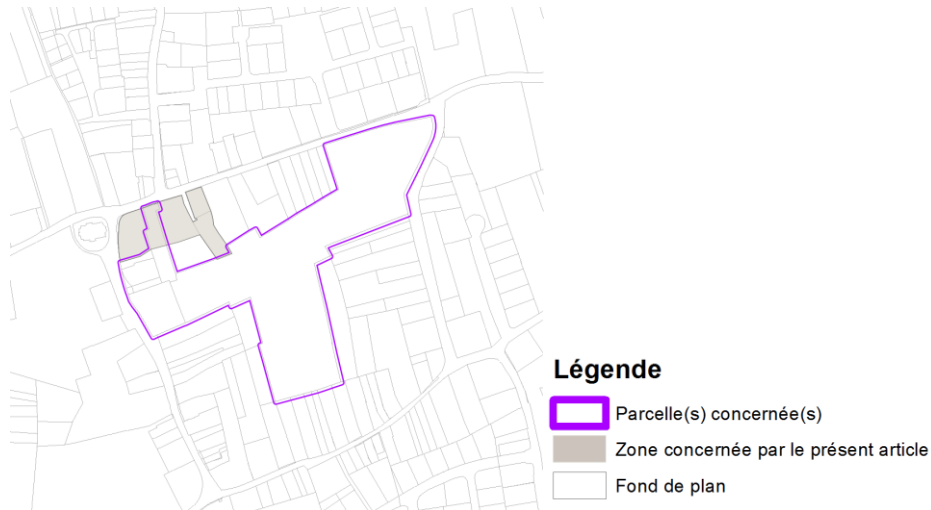
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



#### Art. 1 Prescriptions applicables à tous les quartiers

##### Art. 1.1 Répartition des différents usages

Dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, dans les constructions abritant une mixité d'activités professionnelles et de logement, la part des activités professionnelles, doit être inférieure à:

- max. 20% de la surface construite brute de la construction dans les constructions uni- et bifamiliales et
- max. 30% de la surface construite brute de la construction dans les constructions plurifamiliales.

Dans les constructions abritant une mixité d'activités professionnelles et de logement, les activités professionnelles doivent être concentrées:

- au rez-de-chaussée, dans les quartiers situés dans les zones HAB-1;
- aux 2 premiers niveaux, dans les quartiers situés dans les zones HAB-2 et MIX-v.

Si pour des raisons techniques leur répartition est verticale, elles doivent être séparées des usages de logement par les espaces de circulation.

Dans les quartiers situés dans les zones HAB-1, seuls les services d'éducation et d'accueil pour enfants, peuvent occuper la totalité d'une construction.

La surface construite brute des services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions est limitée à:

- max. 200m<sup>2</sup> dans les quartiers situés dans les zones HAB-1 et
- max. 500m<sup>2</sup> dans les quartiers situés dans les zones HAB-2 et MIX-v.

##### Art. 1.2 Degré d'utilisation du sol

Un terrain résultant d'un morcellement ou d'un lotissement de parcelles existantes, doit avoir une superficie de min. 2 ares et permettre la réalisation d'une construction répondant à toutes les dispositions de la présente partie écrite du PAP QE y compris les dérogations.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Si une construction existante s'y trouve, celle-ci doit remplir toutes dispositions de la présente partie écrite du PAP QE.

#### Art. 1.3 Implantation

Si une construction existante hors-sol est implantée le long de la limite parcellaire, une construction nouvelle hors-sol sur la parcelle adjacente, doit s'y accoler.

#### Art. 1.4 Largeur minimale des constructions hors-sols

La largeur minimale des constructions principales hors-sols, par unité, doit être de:

constructions principales isolées	7,50m
constructions principales jumelées et en bande/rangée	5,50m

#### Art. 1.5 Nombre de niveaux

##### Art. 1.5.1 Etage en retrait ou sous combles

Dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, l'étage en retrait ou sous combles, doit:

- se trouver immédiatement au-dessus du dernier niveau plein;
- comporter au max. 1 niveau habitable;
- ne pas dépasser 70% de la surface construite brute partielle du dernier niveau plein et
- respecter un retrait de min. 2,00m par rapport aux façades donnant sur la voie desservante.

Dans le cas d'une construction située à un angle de rues, l'étage en retrait ne doit respecter un retrait que par rapport à la façade donnant sur la voie desservante principale.

##### Art. 1.5.2 Rez-de-chaussée dans les quartiers situés dans les zones HAB-1, HAB-2, MIX-v et Mix-r

Le niveau du rez-de-chaussée doit être compris entre:

- min. le niveau de la voie desservante et
- max. 1,80m au dessus de celle-ci.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la cote la plus élevée est déterminante.

#### Art. 1.6 Dimensions des constructions nouvelles mitoyennes

Dans les quartiers situés dans les zones Hab-1, Hab-2, Mix-v et Mix-r, toutes les constructions principales nouvelles accolées sur un ou deux côtés à une ou des construction/s principale/s existante/s, peuvent profiter du gabarit de construction maximal, de la profondeur de construction maximale et des hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte maximales, autorisés dans la partie écrite du présent PAP QE, même si la ou les construction/s principale/s existante/s mitoyenne/s, ne profite/nt pas des dimensions maximales autorisées.

#### Art. 1.7 Taille des logements

Dans les constructions plurifamiliales,

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- des logements de surfaces habitables nettes différentes doivent être combinés;
- la surface habitable nette moyenne de l'ensemble des logements de chaque construction, doit être de min. 55,00m<sup>2</sup>.

#### Art. 1.8 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, les constructions principales en seconde position sont interdites par rapport à la même voie desservante, aussi bien sur une même parcelle que sur des parcelles différentes et y compris si elles se trouvent dans la bande de construction.

#### Art. 1.9 Constructions existantes

Les constructions principales existantes peuvent être transformées ou rénovées, à l'intérieur des volumes, des dimensions extérieures, des reculs et des alignements existants, même si ceux-ci ne sont pas conformes aux dispositions de la partie écrite du présent PAP QE, à condition:

- que le nombre de logements ne soit pas augmenté;
- qu'aucun changement d'usage n'ait lieu;
- qu'ils soient conformes aux prescriptions de salubrité, de sécurité, de confort et d'hygiène du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune.

L'agrandissement ou l'extension et le changement d'usage de constructions existantes, sont considérés comme construction nouvelle. Les agrandissements ou extensions et les changements d'usage, doivent être conformes aux dispositions de la partie écrite du présent PAP QE.

L'usage des constructions existantes en dehors de la bande de construction autorisée, ne peut être changé.

Si une construction existante présente un recul latéral alors que la construction adjacente est construite en mitoyenneté, cette dernière peut faire l'objet de transformations, de travaux de rénovation ou d'agrandissements, dans le respect des prescriptions de la partie écrite du présent PAP QE excepté les reculs latéraux obligatoires.

Les constructions, aménagements et usages de constructions existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Dans le cas d'une destruction involontaire due à un incendie ou à un cas de force majeure, leur reconstruction dans les limites des dimensions existant avant l'évènement, est autorisée.

#### Art. 1.10 Avant-corps

##### Art. 1.10.1 Avant-corps - généralités

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales. Ils sont autorisés à partir de la façade d'une construction principale et peuvent déborder dans les reculs prescrits aux constructions principales.

Ils sont interdits au-dessus du domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

Si les avant-corps de deux constructions mitoyennes se trouvent le long de la limite parcellaire commune, ils peuvent être mitoyens.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.10.2 Avant-corps des quartiers situés dans les zones HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r et GARE

##### Art. 1.10.2.1 Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés doivent respecter:

- une surface de max. 1/3 de la surface de la façade afférente et
- une saillie de max. 1,00m sur la façade afférente.

Ils sont interdits sur les façades latérales.

##### Art. 1.10.2.2 Avant-corps ouverts (balcons)

Les avant-corps ouverts doivent respecter:

- une surface de max. 1/10<sup>e</sup> de la surface de la façade afférente;
- une saillie de max. 1,00m par rapport à la façade avant;
- une saillie de max. 1,20m par rapport à la façade latérale et
- une saillie de max. 2,00m par rapport à la façade arrière.

Les avant-corps ouverts sont interdits du côté de la voie desservante, sauf s'ils sont combinés à une loggia ou, latéralement, à un avant-corps fermé.

#### Art. 1.11 Dépendances - Généralités

Les garages et les car-ports quels qu'ils soient, sont interdits sur les terrains non construits.

Les garages collectifs ne sont autorisés qu'en relation avec une activité principale sur la parcelle même de cette activité.

#### Art. 1.12 Garages hors-sols et car-ports

##### Art. 1.12.1 Garages et car-ports – généralités

Les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter une hauteur hors-tout de max. 3,50m à partir du niveau du terrain aménagé.

Ils sont interdits à l'arrière des constructions uni- et bifamiliales.

##### Art. 1.12.2 Garages des maisons unifamiliales et bifamiliales

Les garages des maisons unifamiliales et bifamiliales, sont autorisés dans les espaces latéraux de la construction principale, s'ils respectent:

- un recul avant de min. 6,00m;
- un recul aux limites parcellaires latérales de min. 2,00m - le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires, ou
- aucun recul latéral, si la demande d'autorisation de construire pour le garage situé sur la parcelle adjacente, est faite en parallèle à celle du garage en question et uniquement dans un des reculs latéraux.

Les garages hors-sols situés dans une dépendance, doivent respecter une emprise au sol de max. 45,00m<sup>2</sup>.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.12.3 Car-ports des maisons unifamiliales et bifamiliales – généralités

Les dimensions d'un car-port des maisons unifamiliales et bifamiliales, ne doivent pas dépasser max. 6,00m sur max. 3,00m.

Seul 1 car-port est autorisé par unité de logement.

#### Art. 1.12.4 Car-ports des maisons unifamiliales et bifamiliales à l'avant des constructions

Les car-ports des maisons unifamiliales et bifamiliales, peuvent être implantés à l'avant des constructions principales, s'ils respectent un recul aux limites parcellaires quelles qu'elles soient de min. 2,00m.

S'ils sont implantés en parallèle à la construction principale, ils doivent être desservis par le terrain même et non directement par la voie desservante.

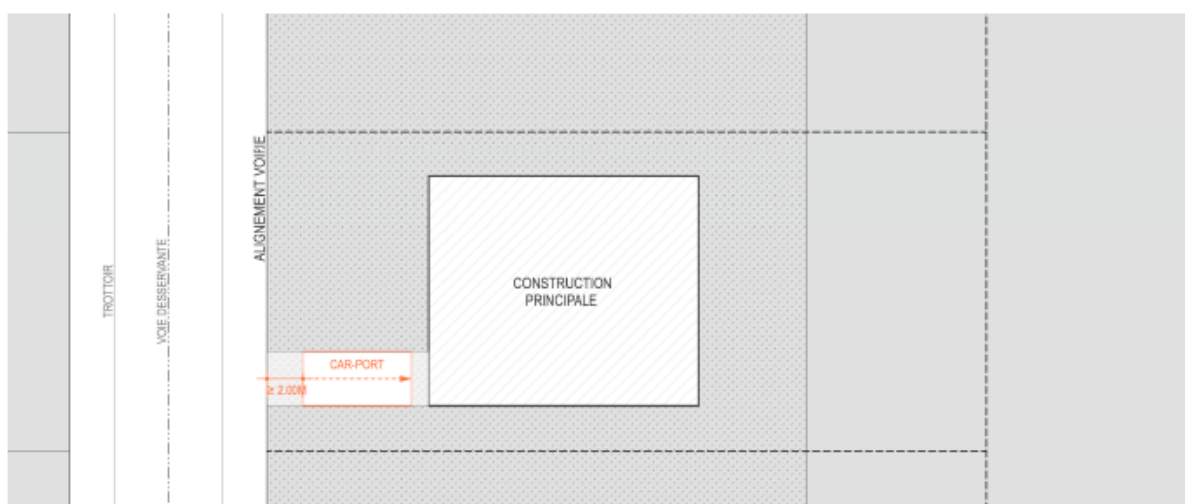


Figure 1.12.4.1 : Car-port dans le recul avant perpendiculaire à la construction principale

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

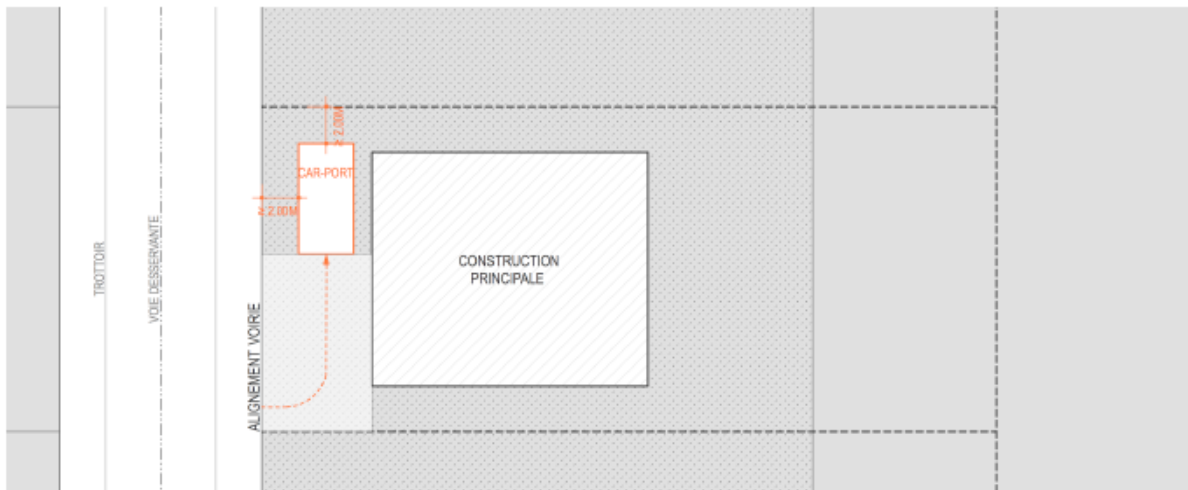


Figure 1.12.4.2: Car-port dans le recul avant parallèle à la construction principale

#### Art. 1.12.5 Car-ports des maisons unifamiliales et bifamiliales dans les espaces latéraux des constructions

Les car-ports des maisons unifamiliales et bifamiliales, peuvent être implantés dans les espaces latéraux des constructions principales, s'ils respectent:

- un recul avant de min. 6,00m;
- un recul aux limites parcellaires latérales de min. 2,00m - le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires, ou
- aucun recul latéral, si la demande d'autorisation de construire pour le car-port situé sur la parcelle adjacente est faite en parallèle à celle du car-port en question et uniquement dans un des reculs latéraux.

#### Art. 1.12.6 Garages et car-ports des maisons plurifamiliales

Les garages et les car-ports des maisons plurifamiliales, sont autorisés à l'arrière des constructions principales:

- s'ils sont couverts d'une toiture végétale ou de plantes grimpantes;
- s'ils respectent une distance de min. 6,00m par rapport à la construction principale;
- s'ils respectent un recul aux limites parcellaires latérales et arrière de min. 2,00m ou
- aucun recul, si la demande d'autorisation de construire pour le garage ou le car-port situé sur la parcelle adjacente est faite en parallèle à celle du garage ou du car-port en question et uniquement dans un des reculs latéraux ou arrière, et
- s'ils ne se trouvent pas sur une construction souterraine.

#### Art. 1.13 Dépendances autres que les garages et car-ports

Toutes les dépendances autres que les garages et les car-ports, doivent:

- être érigées à l'arrière des constructions principales;

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- être isolées;
- accuser un recul aux limites parcellaires séparatives de min. 2,00m - le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires – et
- accuser une distance de min. 3,00m par rapport à la construction principale;
- ne pas dépasser une emprise au sol cumulée de max. 25,00m<sup>2</sup> et
- respecter une hauteur hors-tout de max. 3,50m à partir du niveau du terrain aménagé.

Leur nombre est limité à 2 par parcelle.

#### Art. 1.14 Dépendances des quartiers situés dans les zones BEP

Toutes les dépendances des quartiers situés dans les zones BEP doivent se trouver dans la surface constructible autorisée.

#### Art. 1.15 Dépendances des quartiers situés dans les zones ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1

Dans les quartiers situés dans les zones ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1,

- les dépendances quelles qu'elles soient, doivent faire partie intégrante de la construction principale ou être accolées à celle-ci de manière à constituer un ensemble;
- leurs reculs aux limites parcellaires doivent être les mêmes que ceux des constructions principales;
- leur hauteur doit respecter la hauteur hors-tout maximale autorisée des constructions principales.

#### Art. 1.16 Constructions souterraines

Les constructions souterraines:

- ne peuvent être érigées indépendamment d'une construction principale hors-sol;
- doivent respecter le recul avant minimal imposé aux constructions principales hors-sols;
- doivent respecter des reculs latéraux, si les constructions ne sont pas mitoyennes, et arrière de min. 2,50m par rapport aux limites parcellaires séparatives;
- pour les maisons uni- et bifamiliales, doivent respecter la profondeur de construction maximale imposée aux constructions principales augmentée de max. 5,00m et,
- pour les constructions autres que les maisons uni- et bifamiliales, doivent respecter une profondeur de construction de max. 30,00 m.

L'arête supérieure de la dalle de toiture des constructions souterraines doit respecter une hauteur de max. 1,50m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les constructions souterraines doivent s'adapter à la topographie existante.

Les constructions souterraines ne peuvent être mitoyennes que si les constructions principales hors-sols auxquelles elles se rapportent, le sont.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.17 Constructions souterraines situées dans les quartiers BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1

Les constructions souterraines ne peuvent être érigées indépendamment d'une construction principale hors-sol.

Elles doivent respecter les reculs minimaux imposés aux constructions principales hors-sols. Si les constructions sont mitoyennes, les reculs latéraux n'ont pas lieu d'être.

Les constructions souterraines ne peuvent être mitoyennes que si la demande d'autorisation de construire pour celle située sur la parcelle adjacente est faite en parallèle à celle de la construction souterraine en question et uniquement le long d'une des limites parcellaires latérales et arrière.

Les constructions souterraines doivent s'adapter à la topographie existante.

#### Art. 1.18 Traitement des façades

Sont interdits:

- le verre miroir, le PVC, les madriers et les rondins de bois;
- les parachèvements en carrelage;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides;
- pour les constructions dédiées au logement, les matériaux brillants et réfléchissants et la tôle ondulée.

Les façades quelles qu'elles soient, ne peuvent être laisser à l'état nu.

#### Art. 1.19 Ouvertures en façade

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté.

#### Art. 1.20 Traitement des façades et des ouvertures situées dans les zones BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1

Sont interdits:

- le PVC;
- les madriers et les rondins de bois;
- le carrelage;
- la tôle ondulée;
- les copies, les colonnes décorées, antiques et historisantes, les statues et les cariatides.

#### Art. 1.21 Eléments en saillies

Tous les éléments en saillie doivent respecter un recul de min. 1,90m par rapport aux limites parcellaires.

##### Art. 1.21.1 Avant-toit et débord de toiture

L'avant-toit ou le débord des toitures doit respecter une saillie de max. 0,70m par rapport à la façade afférente.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.21.2 Autres saillies dans les quartiers HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r, GARE et REC

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, ne doivent pas dépasser une saillie de max. 1,20m sur l'aplomb de la façade de la construction hors-sol ou souterraine afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables, sont interdits dans le domaine public.

#### Art. 1.21.3 Autres saillies dans les quartiers BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1

Si pour des raisons dument justifiées pour les activités en présence, des saillies d'une profondeur supérieure à 1,20m sont nécessaires, elles doivent alors être comprises dans la surface constructible autorisée.

Pour des raisons techniques, les saillies des cours anglaises, porches, seuils, perrons, auvents et autres éléments semblables peuvent dépasser la surface constructible autorisée.

#### Art. 1.22 Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale:

- à max. 3,00m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser max. 2,20m.

Les matériaux transparents, translucides ou ajourés, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

#### Art. 1.23 Formes et pentes des toitures situées dans les quartiers HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r et GARE

Seules sont autorisées:

- les toitures en bâtière, en appentis, en croupe et en quart-de-croupe et
- les toitures plates.

La forme et la pente des toitures de constructions contiguës, doivent être similaires.

##### Art. 1.23.1 Toitures inclinées

Les toitures inclinées, en général, ne doivent pas dépasser une pente de max. 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Les toitures inclinées des étages en retrait et des combles non aménageables selon l'article « Nombre de niveaux » de la présente partie écrite du PAP QE des différents quartiers, ne doivent pas dépasser une pente de max. 15°.

Les décrochements entre deux versants de toiture inclinée, sont interdits.

##### Art. 1.23.2 Constructions souterraines

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.24 Traitement des toitures situées dans les quartiers HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r et GARE

Sont interdits:

- le verre miroir,
- le PVC,
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées.

Les panneaux solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux réfléchissants et sont autorisés en toiture.

#### Art. 1.25 Ouvertures en toiture situées dans les quartiers Hab-1, Hab-2, Mix-v, Mix-r et Gare

##### Art. 1.25.1 Ouvertures en toiture et ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures

Sont interdits:

- le verre miroir,
- les films adhésifs brillants pour vitrage et
- les couleurs criardes.

La largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures en toiture et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les lanterneaux, est limitée à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance de min.1,00m par rapport à toutes les arêtes de la toiture.

##### Art. 1.25.1.1 Combles non aménageables et étages en retrait

Sur les combles non aménageables et les étages en retrait ne sont autorisées que des ouvertures se trouvant dans le plan de la toiture comme les tabatières et les lanterneaux de type Velux ou similaires.

##### Art. 1.25.1.2 Dépendances

Sur les dépendances quelles qu'elles soient, ne sont autorisées que les ouvertures dans le plan de la toiture.

##### Art. 1.25.1.3 Constructions souterraines

Les ouvertures en toitures des constructions souterraines, ne doivent pas dépasser le plan de la dalle de toiture et être du même type.

##### Art. 1.25.2 Terrasses des toitures en pente

Les terrasses réalisées dans des toitures en pente, doivent respecter un retrait de:

- min. 1,90m par rapport aux pignons et

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- min. 1,00m par rapport à la façade afférente.

A l'avant de ces terrasses, la corniche réelle doit être continue.

#### Art. 1.26 Pentes, formes et traitement des toitures situées dans les zones BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM, SPEC-1 et REC

Seules sont autorisées les toitures plates, en bâtière ou en appentis.

La pente des toitures en bâtière ou en appentis doit être inférieure à max. 20°.

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

#### Art. 1.27 Installations techniques

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 2,00m aux limites parcellaires.

Les installations techniques telles que, notamment, les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être intégrées ou accolées aux constructions ou disposées en toiture.

Les installations techniques disposées en toiture, excepté les souches de cheminées, doivent:

- se trouver à une distance de min. 1,00m par rapport aux bords de la toiture - excepté les panneaux solaires et photovoltaïques qui peuvent recouvrir la toiture complète - et du faite pour les toitures inclinées;
- dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, respecter le gabarit maximal autorisé;
- dans les quartiers existants situés dans les zones Mix-v, BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM, GARE, REC et SPEC-1, respecter une hauteur supplémentaire de max. 4,00m au-dessus de la hauteur maximale autorisée et,
- dans les quartiers existants situés dans les zones Mix-v, BEP, ECO-c1, ECO-c2, COM, GARE, REC et SPEC-1, respecter une surface de max. 20% de la surface de la toiture, excepté les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les installations techniques quelles qu'elles soient, sont interdites sur et contre les dépendances. Seuls les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les dépendances.

Les antennes paraboliques et autres sont interdites sur la façade donnant sur la voie desservante, dans la mesure du possible. Leur teinte doit être celle de la façade afférente.

#### Art. 1.28 Accès carrossables au domaine privé

L'accès à une parcelle doit se faire directement à partir de la voie desservante publique ou ouverte au public et, dans aucun cas, par une servitude ou à travers une parcelle autre que celle desservie.

Dans les quartiers situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, dans le cas où une bande de stationnement à l'air libre existe dans le domaine public devant une parcelle, alors seul un accès carrossable est autorisé pour cette parcelle.

Sa position doit être déterminée de façon à ce que les emplacements de stationnement publics et leur nombre, ne soient pas remis en cause.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.29 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour les constructions abritant des logements, les emplacements de stationnement à l'air libre sont interdits à l'arrière des constructions.

Les emplacements en enfilade sont autorisés uniquement pour les maisons uni- et bifamiliales.

Pour les constructions plurifamiliales, max. 20% des emplacements de stationnement obligatoires, sont autorisés à l'air libre.

Pour les usages autres que le logement, tous les emplacements de stationnement sont admissibles à l'air libre.

Si les emplacements de stationnement sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture ou d'une bordure, d'une hauteur de min. 0,30m au-dessus de la voie desservante.

#### Art. 1.30 Emplacements de stationnement pour deux roues légers

Dans les constructions plurifamiliales et dans les constructions situées dans les quartiers existants situés dans les zones ECO-c1, ECO-c2, COM et SPEC-1, les emplacements de stationnement obligatoires pour deux-roues légers, doivent être prévus dans un local réservé à cet effet, situé dans la construction principale ou dans une dépendance.

#### Art. 1.31 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 et MIX-v, min. 15% de la surface du terrain à bâtir nette des constructions bâties en contigu et min. 25% des constructions bâties en non contigu, doivent être consacrés à des plantations naturelles.

Dans les autres quartiers, min. 10% de la surface du terrain à bâtir nette doivent être consacrés à des plantations naturelles.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations ne doivent, en aucun cas, être utilisées comme dépôt.

Les plantations artificielles sont interdites.

#### Art. 1.32 Terrasses

Toutes les terrasses doivent respecter un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, sauf si elles sont afférentes à des constructions mitoyennes.

Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère selon l'Article 1.34 Constructions légères fixes (non temporaires) de la partie écrite du présent PAP QE.

#### Art. 1.33 Terrasses autres – terrasses de jardin

L'aménagement d'une surface en dur de max. 10,00m<sup>2</sup>, pouvant accueillir un barbecue ou un élément semblable, est autorisée à condition que celle-ci respecte un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 1.34 Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins 3 côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères fixes, excepté dans les quartiers situés dans les zones BEP.

Elles doivent respecter:

- un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires, excepté dans le cas de constructions jumelées ou en bande;
- une emprise au sol cumulée de max. 16,00m<sup>2</sup> et
- une hauteur de max. 3,50m par rapport au niveau du terrain aménagé - seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent avoir une hauteur de max. 4,00m.

#### Art. 13 Prescriptions concernant la servitude urbanistique couvrant les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » [SEPIC]

##### Art. 13.1 Principes

Les prescriptions de la servitude couvrant les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » (SEPIC), précisent les dispositions réglementaires des Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » fixées dans la partie écrite du PAG. Elles complètent les dispositions de la partie écrite du présent PAP QE.

La servitude de type urbanistique concernant le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » est marqué dans la partie graphique du PAP QE par une trame.

##### Art. 13.2 Type et disposition des constructions

Dans l'environnement bâti existant, le nombre de constructions accolées ou en contigu n'est pas limité.

##### Art. 13.3 Intégration urbanistique et architecturale

Avant tous travaux concernant une construction à conserver, un gabarit et un alignement à préserver, et un petit patrimoine, un état des lieux doit être dressé par un homme de l'art.

Les constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions dimensionnelles de la présente partie écrite du PAP QE pour les quartiers situés en zone Hab-1, pour tout ce qui n'est pas réglementé dans cette partie.

##### Art. 13.4 Construction à conserver

Les « constructions à conserver » ne doivent subir aucune transformation, modification, réhabilitation, rénovation énergétique, agrandissement et ajout d'élément nouveau, qui nuisent à leur valeur historique, artistique et esthétique ou à leur aspect architectural.

Tout projet en rapport avec une « construction à conserver » incluse à un ensemble architectural ou à une unité constituée d'autres « constructions à conserver », telle que notamment une ferme et ses dépendances, doit se faire dans le respect de l'ensemble architectural.

La construction d'annexes et d'extensions accolées, peut être autorisée à condition qu'elles restent perceptibles comme ajouts ultérieurs, adoptent un langage architectural contemporain, qu'elles soient en harmonie avec la « construction à conserver » et qu'elles respectent les prescriptions du quartier afférent de la partie écrite du présent PAP QE.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La démolition d'une « construction à conserver » est en principe interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. Seuls les volumes subordonnés parasites peuvent être démolis, si cela contribue à une meilleure mise en valeur de la « construction à conserver ».

Dans le cas d'une « construction à conserver » transformée en logements, le nombre de logements est limité à 3 par construction.

#### Art. 13.5 Gabarit d'une construction existante à préserver

En cas de transformation ou de réhabilitation, le « gabarit d'une construction existante à préserver » doit être respecté et maintenu. En cas de démolition complète de la construction concernée, le « gabarit de la construction existante à préserver » doit être restitué par la construction nouvelle y compris la forme de la toiture dans le respect des reculs existants.

Les saillies, les décrochements et les retraits par rapport au « gabarit d'une construction existante à préserver », sont interdits dans la mesure où ils ne sont pas conformes à la situation antérieure transmise.

La construction d'annexes et d'extensions accolées, peut être autorisée à condition qu'elles restent perceptibles comme ajouts ultérieurs et adoptent un langage architectural contemporain.

Une surélévation de la hauteur à la corniche existante de max. 1,00m est autorisée pour permettre la création de niveaux d'une hauteur libre suffisante à leur aménagement ou pour des raisons techniques.

Une réaffectation ou un changement d'usage d'une construction existante dont le gabarit est à préserver, est autorisé.

#### Art. 13.6 Alignement d'une construction existante à préserver

Les « alignements de constructions existantes à préserver » doivent être

- restitués, dans le cas où la construction existante est démolie, ou
- maintenus, dans le cas où la construction existante est transformée ou réhabilitée.

L'« alignement d'une construction existante à préserver » doit être respecté sur la totalité de la longueur de la façade donnant sur le domaine public ou l'espace-rue, dans le respect des reculs latéraux et arrière autorisés.

La nouvelle construction doit respecter une hauteur du gabarit de min. 6,00m et de max. 7,00m et la hauteur au faîte maximale autorisée.

Les saillies, les décrochements et les retraits par rapport à l'« alignement d'une construction existante à préserver », sont interdits dans la mesure où ils ne sont pas conformes à la situation antérieure transmise.

Une réaffectation ou un changement d'usage d'une construction existante dont l'alignement est à préserver, est autorisé.

#### Art. 13.7 Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » est à maintenir à son emplacement originel. Les travaux de restauration et de réhabilitation éventuels doivent se faire dans le respect de sa situation urbanistique et de l'ensemble architectural dont il fait partie.

Tout déplacement implique une reconstruction à l'identique et est soumis à autorisation du Bourgmestre.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 13.8 Réunion de parcelles

La réunion de parcelles existantes, est interdite afin de conserver l'échelle du bâti existant.

#### Art. 13.9 Reculs par rapport à l'alignement de voirie

Une implantation des constructions nouvelles oblique par rapport à l'alignement de voirie ou ne respectant pas les reculs avant prescrits peut être autorisée, si un alignement à préserver est prescrit dans la partie graphique du PAG

L'implantation des constructions nouvelles pourra s'adapter aux reculs des constructions existantes adjacentes ou voisines. Le recul avant ne devra cependant pas dépasser max. 8,00m.

#### Art. 13.10 Volumes

Les volumes fantaisistes, tels que tourelles, tours, cariatides, statues, colonnes décorées, antiques ou historisantes et autres formes étrangères à la typologie de la région et de la localité, sont interdits.

#### Art. 13.11 Matériaux

L'acier inoxydable et les parachevements en carrelage, en marbre ou en granit, sont interdits.

Le décapage des façades pour dégager l'appareillage de la pierre, ainsi que les revêtements de façades reproduisant un faux appareillage de pierre, sont interdits.

#### Art. 13.12 Avant-corps, vérandas et terrasses couvertes

La façade donnant sur le domaine public doit être plane.

Les avant-corps fermés et ouverts, les vérandas et les terrasses couvertes, sont interdits sur la façade donnant sur le domaine public, sauf s'ils sont existants.

#### Art. 13.13 Toitures

##### Art. 13.13.1 Formes

Seules sont autorisées les toitures en bâtière.

La pente des toitures doit être comprise entre min. 35° et max. 40°.

Les étages en retrait sont interdits.

##### Art. 13.13.2 Matériaux

Seule l'ardoise est autorisée.

##### Art. 13.13.3 Ouvertures en toiture

La largeur cumulée des ouvertures en toiture, ne doit pas dépasser 1/3 de la largeur de la façade afférente.

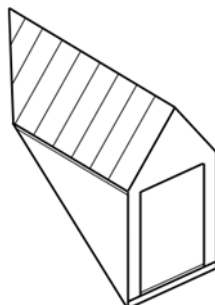
Seules les lucarnes debout de type chien assis et les lucarnes rampantes de type lanterneau plan ou tabatière, sont autorisées:

- Lucarnes debout de type chien assis

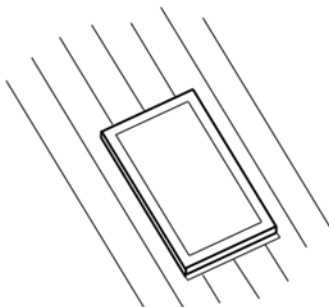


## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

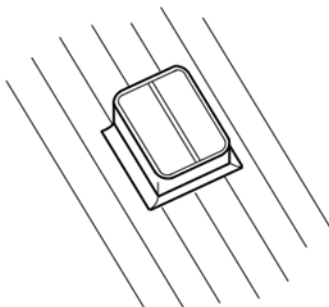
### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- Lucarnes rampantes de type fenêtre de surface



- Lucarnes rampantes de type tabatière



#### Art. 13.14 Garages

Les garages sont interdits dans les constructions souterraines.

#### Art. 14 Dérogations

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions de la partie écrite du présent PAP QE, si les conditions énoncées ci-après sont remplies:

##### Art. 14.1 Dérogation générale

Pour l'ensemble des mesures prescrites par le présent règlement, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre à condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage impliquent une meilleure qualité architecturale, un raccord esthétique avec les constructions

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

existantes ou projetées, adjacentes ou voisines, ou une intégration harmonieuse de la construction dans l'environnement bâti existant.

La demande de dérogation doit être dument motivée par les considérations précédentes et constatées par un homme de l'art.

La dérogation peut porter sur les prescriptions relatives à l'alignement des constructions, à l'implantation, à la bande de construction, aux surfaces constructibles, aux hauteurs des constructions ou au nombre de niveaux autorisé, à condition que la surface construite brute et le volume maximal construit ne soient pas augmentés.

La dérogation ne doit pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents.

#### Art. 14.2 Hauteurs des constructions principales

##### Art. 14.2.1 Hauteurs des constructions principales soumises à une dérogation du nombre de niveaux de l'Article 14.4

Les hauteurs maximales autorisées sont:

pour 2 niveaux pleins et un étage en retrait ou sous combles	
gabarit	7,50m
faîte ou hors-tout	12,50m

##### Art. 14.2.2 Hauteurs des constructions principales situées dans une topographie accidentée

###### Art. 14.2.2.1 Dans les quartiers HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r, GARE et REC

###### Art. 14.2.2.1.1 Topographie ascendante

Sur un terrain à pente ascendante, si le niveau du terrain naturel dépasse, dans l'alignement de la façade arrière, de min. 2,00 m le niveau de la cote de la voie desservante, la hauteur maximale autorisée du gabarit et du faîte ou hors-tout, peut être augmentée de max. 1,00 m.

La hauteur maximale autorisée du niveau du rez-de-chaussée peut être augmentée de max. 0,50m.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

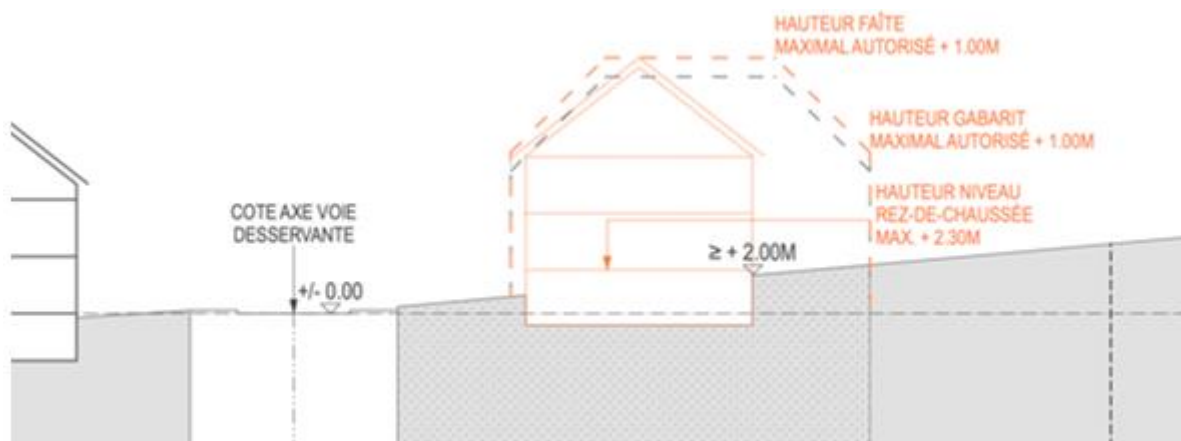


Figure 14.2.2.1.1 : Topographie accidentée ascendante

Un levé topographique établi par un homme de l'art, est à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de construire.

#### Art. 14.2.2.1.2 Topographie descendante

Sur un terrain à pente descendante, si le niveau du terrain naturel, dans l'alignement de la façade arrière, se trouve à min. 2,00m au-dessous du niveau de la cote de la voie desservante, le nombre de niveau peut être augmenté d'un rez-de-jardin habitable et unique, situé immédiatement au-dessous du rez-de-chaussée et immédiatement au-dessus du sous-sol.

La hauteur maximale autorisée du gabarit et du faîte ou hors-tout, est alors diminuée de min. 0,50m.

La hauteur maximale autorisée du niveau du rez-de-chaussée est alors de max. 1,30m.

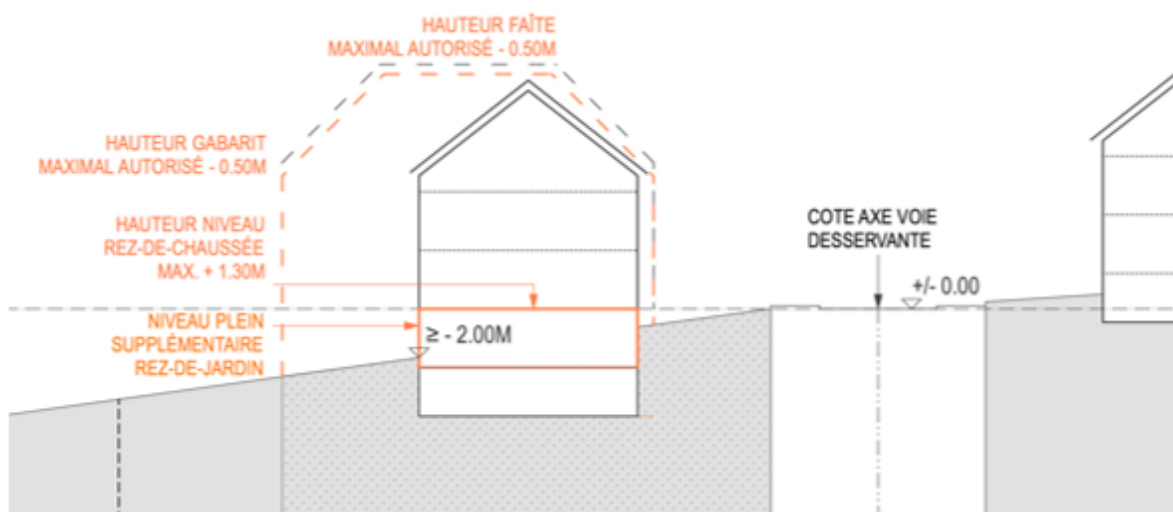


Figure 14.2.2.1.2 : Topographie accidentée descendante

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un levé topographique établi par un homme de l'art, est à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de construire.

**Art. 14.2.2.2 Dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1**

**Art. 14.2.2.2.1 Hauteur des constructions dans les quartiers situés en zone BEP**

Le Bourgmestre a le droit d'autoriser des dérogations aux prescriptions des hauteurs pour des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que pour des constructions spécifiques comme, notamment, les clochers d'églises, les châteaux d'eau, les cheminées, les toboggans, les portiques d'escalade.

**Art. 14.2.2.2.2 Hauteur des constructions situées dans les zones BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 le long de voies desservantes obliques**

Sans préjudice du chapitre « Terminologie » de la présente partie écrite, la hauteur maximale des constructions situées le long de voies desservantes en pente, est limitée par une droite construite à la hauteur maximale autorisée à la limite parcellaire séparative de chaque côté du terrain et en parallèle à la pente de l'axe de la voie desservante.

La hauteur du rez-de-chaussée n'est alors pas limitée.

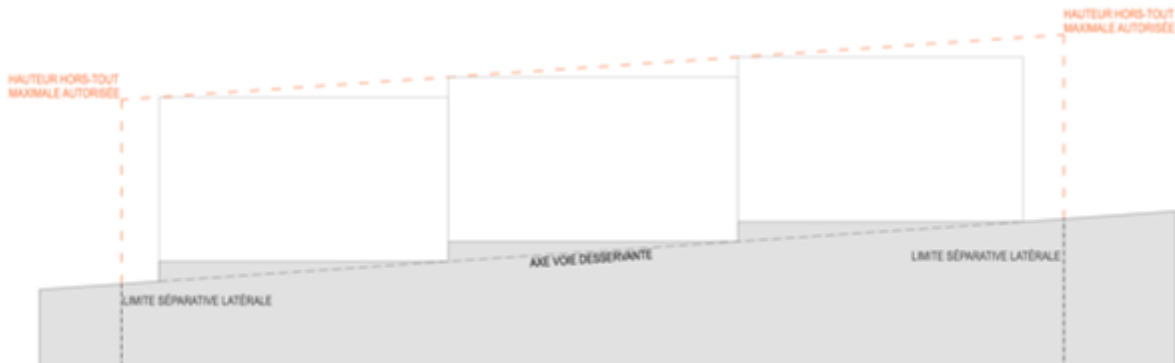


Figure 14.2.2.2.2 : Voie desservante en pente

**Art. 14.2.2.2.3 Hauteur des constructions situées dans les zones BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 entre deux voies desservantes de niveaux différents**

Sans préjudice du chapitre « Terminologie » de la présente partie écrite, la hauteur maximale des constructions situées sur des terrains desservis par 2 voies desservantes de cotes différentes, est limitée par une droite construite à la hauteur maximale autorisée à l'alignement de voirie le long de chaque voie desservante. Aussi bien les constructions que le terrain, devront être aménagés en terrasses.

La hauteur du rez-de-chaussée n'est alors pas limitée.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

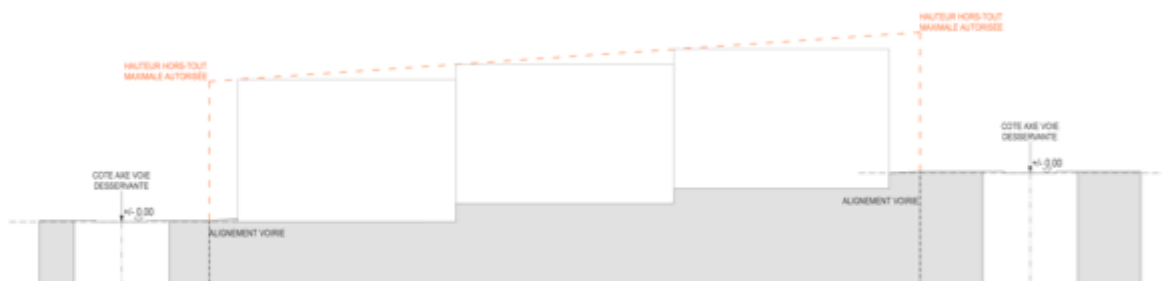


Figure 14.2.2.3 : Deux voies desservantes de cotes différentes

#### Art. 14.3 Intégration dans le bâti existant

##### Art. 14.3.1 Implantation et alignement

Une implantation oblique par rapport à l'alignement de voirie ou une implantation ne respectant pas les reculs avant prescrits peut être autorisée, si

- un alignement obligatoire est prescrit dans la partie graphique du présent PAP QE ou
- si un alignement à préserver est prescrit dans la partie graphique du PAG.

##### Art. 14.3.2 Limitation du nombre d'unités d'une bande/rangée de constructions

Une dérogation à la limitation du nombre d'unités de constructions en contigu prescrite dans la partie écrite du présent PAP QE, peut être délivrée pour reprendre:

- un ensemble de constructions existant ou
- l'environnement bâti existant.

#### Art. 14.4 Nombre de niveaux

Sans préjudice des prescriptions de la partie écrite du présent PAP QE, le nombre de niveaux des constructions planifiées sur les parcelles suivantes est limité comme suit:

Emplacement	Numéros des parcelles	Nombre de niveaux autorisé
rue de Cessange	n° 1078/7783	- construction en première position planifiée à l'Ouest de la parcelle max. 1 niveau plein
	n° 1078/7783	- constructions en seconde position max. 2 niveaux pleins et un étage en retrait ou sous combles (70%)
	n° 1077/7781, 1076/7780, 1076/5833 et 952/6404	max. 2 niveaux pleins et un étage en retrait ou sous combles (70%)
rue du Lavois	n° 1143/6072	max. 3 niveaux pleins
rue de la Gare	n° 1065/3767	max. 2 niveaux pleins et un étage en retrait ou sous combles (70%)

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 14.5 Reculs

##### Art. 14.5.1 Reculs par rapport aux limites parcellaires séparatives obliques

Si les limites parcellaires latérales ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de voirie ou si la limite parcellaire arrière n'est pas parallèle à l'alignement de voirie, les reculs minimaux autorisés latéraux et arrière de l'angle de la construction le plus rapproché des limites parcellaires, peuvent être diminués de:

- max. 0,50m dans les quartiers situés dans les zones HAB-1, HAB-2, MIX-v, MIX-r, GARE et REC et
- max. 1,00m dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1.



Figures 14.5.1 : Reculs par rapport à des limites parcellaires obliques

Une limite parcellaire est considérée comme non perpendiculaire ou non parallèle à l'alignement de voirie, si un écart de min. 5° est constaté.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans ces cas, la façade de la construction de ce côté:

- doit formée une ligne droite sans décrochement et
- ne doit pas être parallèle à limite parcellaire oblique.

#### Art. 14.5.2 Reculs et isolation thermique

L'isolation thermique y compris le parachèvement de la façade des constructions achevées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, peut empiéter dans les reculs obligatoires de max. 0,25m.

#### Art. 14.5.3 Reculs par rapport à des constructions mitoyennes

Si des constructions existantes sont implantées le long de la limite parcellaire de chaque côté d'une parcelle devant être construite, la construction nouvelle doit s'accoler aux constructions existantes des deux côtés, excepté si la parcelle devant être construite présente une largeur telle que la réalisation de la construction s'en trouve remise en cause. La construction nouvelle ne doit alors s'accoler à la construction existante mitoyenne que d'un côté de la parcelle devant être construite.

#### Art. 14.5.4 Recul arrière après démolition

Dans les quartiers situés dans les zones HAB-1, HAB-2 ET MIX-v, dans le cas d'une reconstruction après démolition complète d'une construction où les reculs minimaux autorisés ne peuvent être respectés, le recul arrière minimal autorisé peut être diminué de max. 2,00m, si la construction nouvelle ne dépasse pas une profondeur de construction de max. 10,00m.

#### Art. 14.5.5 Recul arrière rue d'Esch

Pour les parcelles situées le long de la rue d'Esch 1198/6102, 1195/6103, 1195/6104, 1196/6105, 1196/6106, 1196/6107 et 1196/6112, le recul arrière minimal autorisé peut être diminué de max. 2,00m.

#### Art. 14.5.6 Recul arrière rue de Cessange et rue de la Gare

Pour les parcelles situées le long des rues de Cessange et de la Gare 1048/5209, 1048/5210, 1049/5434, 1049/5435, 1049/7329, 1085/6834 et 1085/6836, un recul arrière de min. 5,00m est autorisé.

#### Art. 14.6 Répartition des différents usages

L'usage de la construction en première position planifiée à l'Ouest de la parcelle 1078/7783, est exclusivement réservé au commerce et aux professions libérales des domaines social et médical.

#### Art. 14.7 Rez-de-chaussée

Par dérogation à la cote maximale autorisée du rez-de-chaussée et au niveau de l'entrée des constructions, une cote inférieure ou supérieure peut être autorisée par le Bourgmestre pour des raisons de raccord à la canalisation ou à la topographie.

Un levé topographique établi par un homme de l'art, est à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de construire.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 14.8 Surface constructible autorisée

Par dérogation aux reculs prescrits dans la partie écrite du présent PAP QE, les surfaces constructibles suivantes sont prescrites pour les parcelles concernées, sans préjudice des prescriptions autres, applicables à tous les quartiers:

Emplacement	Numéros des parcelles	Recul avant	Recul latéral	Recul arrière	Distance entre constructions en 1 <sup>ère</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> positions ou aux constructions existantes
rue du Lavoir	N°1143/6072	-	au Sud min. 6,00m	min. 10,00m	min. 5,00m
		profondeur de construction max. 12,00m			
rue de Cessange	n° 1078/7783	construction en première position à l'Ouest de la parcelle			
		min. 1,50m	0,00m	-	min. 2,00m/2 <sup>e</sup> position
	n° 1077/7781, 1076/7780, 1076/5833 et 952/6404	constructions en seconde position			
		min. 4,00m	min. 2,00m	au Nord min. 10,00m	min. 4,00m/3 <sup>e</sup> position
rue de la Gare	n° 1065/3767	mitoyenne à la construction existante en 1 <sup>ère</sup> position	min. 2,50m	min. 10,00m	-
rue de la Gare	n° 363/7743, 363/7560, 366/5815 et 366/5816	alignement obligatoire	min. 2,50m	min. 5,00m.	--
rue de la Vallée	n° 187/5766 et 187/5767 ensembles	alignement obligatoire	min. 7,50m au Sud des parcelles	min. 5,00m	-
rue Gruefwiss	n° 192/7080	surface constructible égale à l'emprise au sol de la construction existante			-

En cas de divergences entre les prescriptions du présent tableau et la partie graphique du présent PAP QE, la partie graphique prime.

#### Art. 14.9 Type et disposition des constructions

Il peut être dérogé à la limitation du nombre d'unités des constructions en bandes ou en rangées, dans le cas d'un alignement de constructions existantes à préserver fixé dans la partie graphique du PAG ou d'un alignement obligatoire fixé dans la partie graphique du PAP QE.

#### Art. 15 Terminologie

##### Art. 15.1 Acrotère

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 15.2 Alignement à préserver

On entend par « alignement à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public ou l'espace-rue, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

#### Art. 15.3 Alignement de voirie

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

#### Art. 15.4 Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent.

La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins 2/3 de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique de constructions existantes, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger à l'alignement obligatoire.

#### Art. 15.5 Auvent

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

#### Art. 15.6 Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade.

Un avant-corps doit être subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

#### Art. 15.7 Balcon

On entend par balcon une construction en saillie par rapport à la façade d'une construction, ouverte et formée:

- par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment ou
- par une plate-forme portée par une structure autoportante,

ceint d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

La surface d'un balcon correspond à la surface du garde-corps avant projetée sur la façade à laquelle il se rapporte.

#### Art. 15.8 Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées.

Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante (alignement de voirie) sans préjudice du recul arrière obligatoire, et est parallèle à l'alignement de voirie.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

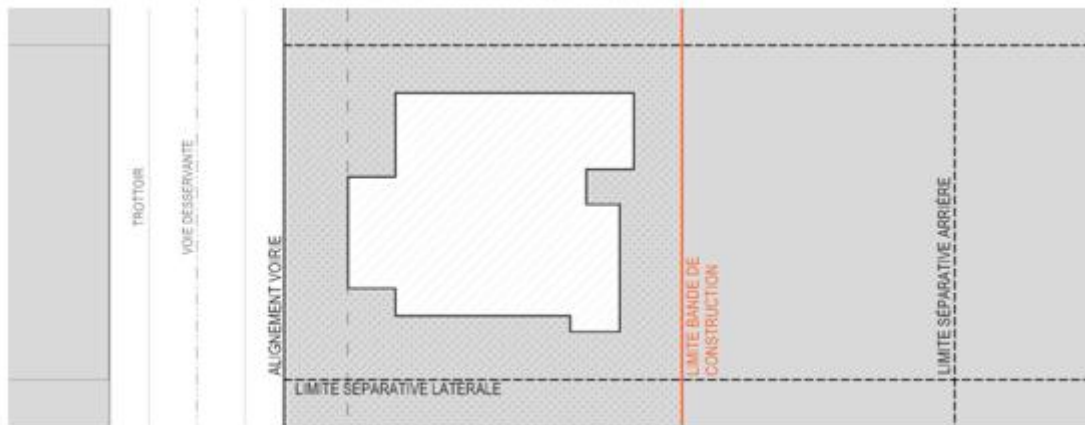


Figure 15.8: Bande de construction

#### Art. 15.9 Car-ports

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins trois côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

#### Art. 15.10 Comble

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

#### Art. 15.11 Construction

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

#### Art. 15.12 Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

#### Art. 15.13 Cote de niveau

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

#### Art. 15.14 Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par dépendances autres que les garages et les car-ports, les abris de jardin, les abris pour animaux, les serres, les remises et autres installations semblables.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les saunas, les barbecues, les kitchenettes, les fours extérieurs, les piscines découvertes et autres équipements semblables, ne sont pas considérés comme des dépendances.

#### Art. 15.15 Deux-roues légers

On entend, au sens du présent règlement, par deux-roues légers des deux-roues non motorisés comme la bicyclette, le vélo tout terrain ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo à assistance électrique (E-bikes et pédelecs).

#### Art. 15.16 Environnement bâti existant

L'environnement bâti existant, au sens du présent règlement, est constitué par les constructions en contigu caractéristiques de la structure urbanistique historique des localités par opposition aux maisons en rang ou en bande qui sont planifiées en un tout et dont le nombre d'unités est limité.

#### Art. 15.17 Étage en retrait

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

#### Art. 15.18 Façade principale

Est considérée comme façade principale la face de la construction donnant sur la voie desservante.

#### Art. 15.19 Faîte/Faîtage

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.

#### Art. 15.20 Gabarit maximal de construction

Le gabarit maximal de construction détermine les dimensions maximales de la construction principale hors-sol à l'aide d'une enveloppe théorique qu'elle doit respecter.

Dans les quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 ET MIX-v, il est constitué en coupe:

- d'un plan vertical passant par le recul avant ou par l'alignement à préserver ou obligatoire, s'il en existe un;
- d'un plan vertical passant par la limite arrière de la bande de construction ou le recul arrière, quand la bande de construction n'est pas limitée;
- d'un plan horizontal établi à la hauteur du faîte maximale autorisée;
- de deux plans inclinés établis à 45° à la hauteur du gabarit maximale autorisée.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

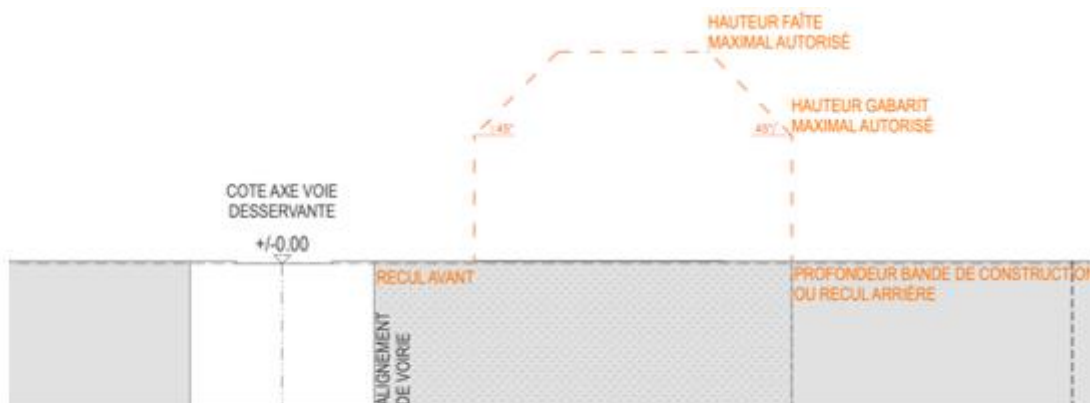


Figure 15.20.1: Vue en coupe du gabarit de construction maximal autorisé des quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 ET MIX-v

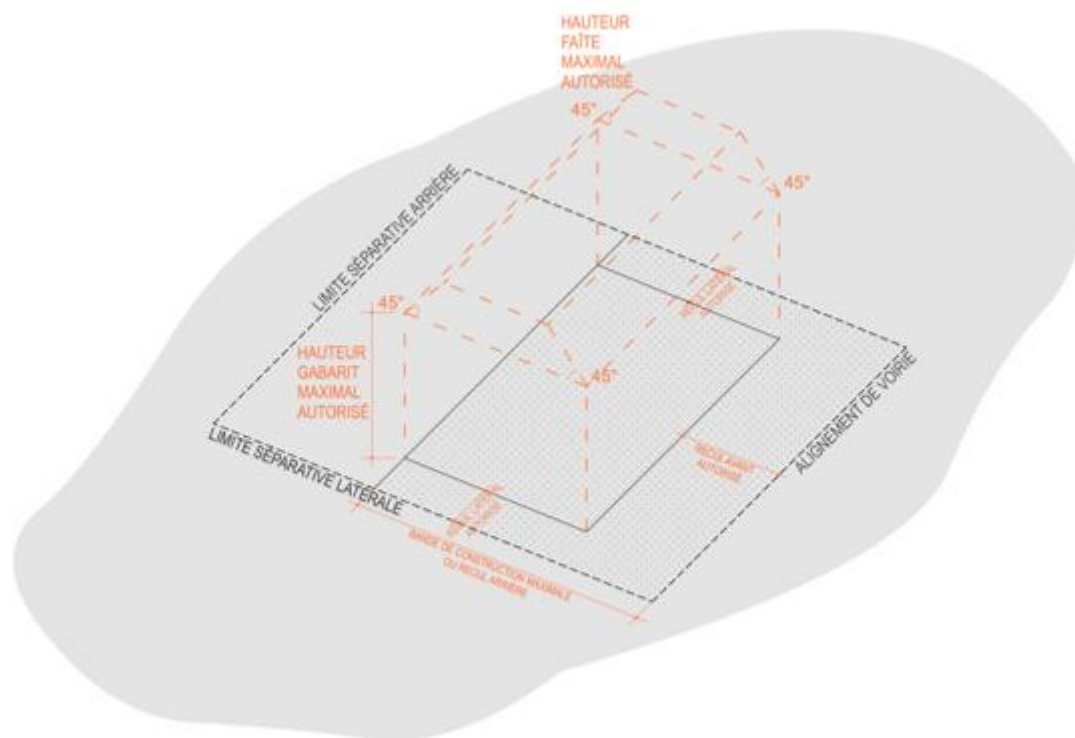


Figure 15.20.2: Vue isométrique du gabarit de construction maximal autorisé des quartiers existants situés dans les zones HAB-1, HAB-2 ET MIX-v

Dans les quartiers existants situés dans les zones MIX-r, GARE, REC BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1, il est constitué en coupe:

- d'un plan vertical passant par le recul avant;
- d'un plan vertical passant par le recul arrière et

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d'un plan horizontal établi à la hauteur hors-tout maximale autorisée.



Figure 15.20.3 : Vue en coupe du gabarit de construction maximal autorisé des quartiers existants situés dans les zones MIX-r, GARE, REC BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1

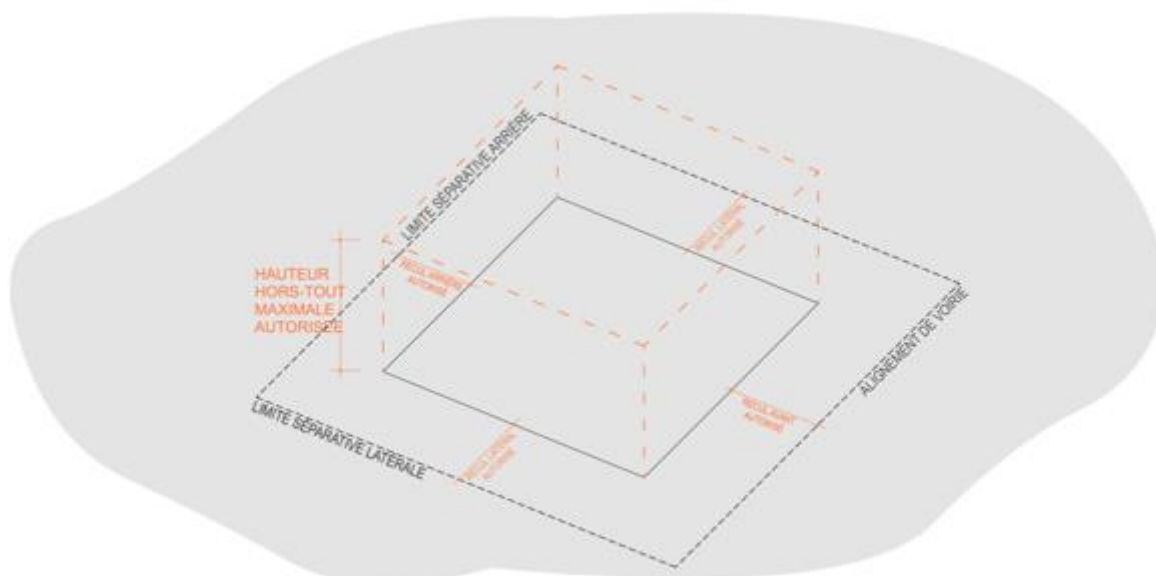


Figure 15.20.4 : Vue isométrique du gabarit de construction maximal autorisé des quartiers existants situés dans les zones MIX-r, GARE, REC BEP, ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1

#### Art. 15.21 Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

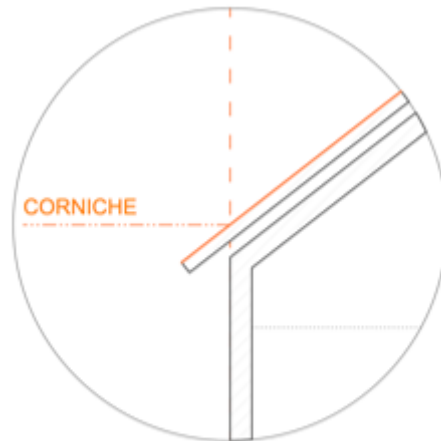


Figure 15.21 : Corniche

#### Art. 15.22 Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

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.

#### Art. 15.23 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de cette voie. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arête la plus haute prévaut.

Si une construction est composée de plusieurs volumes ou comporte des décrochements en toiture, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

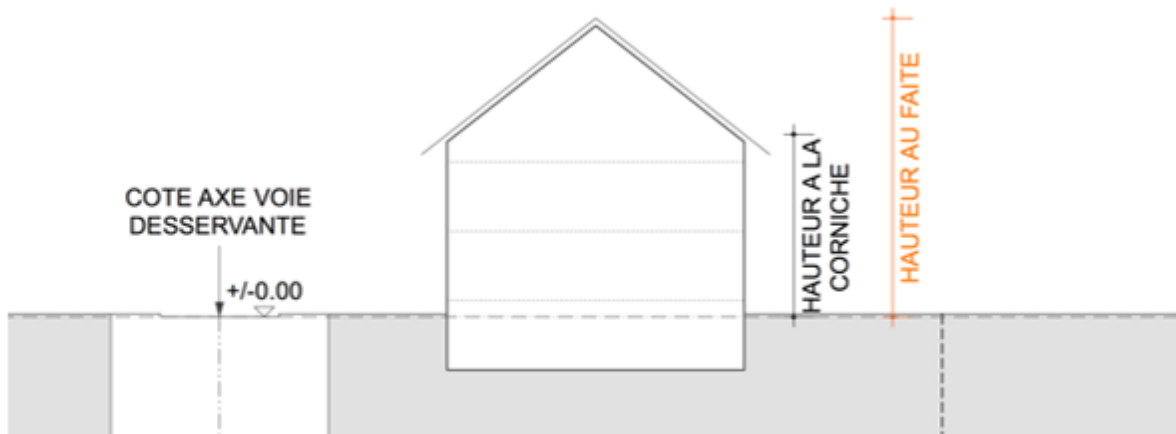


Figure 15.23: Hauteur au faîte

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé à l'emplacement de la dépendance, au milieu de chaque face.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui correspond à la moyenne des niveaux du terrain aménagé aux extrémités de la future dépendance.

#### Art. 15.24 Hauteur du rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plancher du premier niveau plein de la construction.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de cette voie.

#### Art. 15.25 Installations techniques

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par installations techniques notamment les panneaux solaires et photovoltaïques, les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d'aération, les pompes à chaleur, les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompier.

#### Art. 15.26 Limite de surface constructible

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

En cas d'assainissement énergétique d'une construction existante, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surface constructible.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 15.27 Logement

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

Un logement peut accueillir au maximum un ménage fiscal.

#### Art. 15.28 Logement de type collectif

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

#### Art. 15.29 Logement intégré

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

#### Art. 15.30 Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur:

- couvert,
- communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres,
- ouvert sur au moins un côté et
- muni d'un garde-corps.

#### Art. 15.31 Lot

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

#### Art. 15.32 Maison bi-familiale

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

#### Art. 15.33 Maison en bande

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

#### Art. 15.34 Maison jumelée

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

#### Art. 15.35 Maison plurifamiliale

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 15.36 Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

#### Art. 15.37 Niveau du terrain naturel

On entend par niveau du terrain naturel le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

#### Art. 15.38 Niveau du terrain aménagé

On entend par niveau du terrain aménagé le niveau du terrain après les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur en rapport avec le projet de construction.

Le niveau du terrain aménagé doit figurer dans les plans de demande d'autorisation de construire et doit être autorisé par le Bourgmestre après consultation de la Commission des bâtisses.

#### Art. 15.39 Nombre d'étages

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

#### Art. 15.40 Nombre de niveaux

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

#### Art. 15.41 Niveau en sous-sol

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

#### Art. 15.42 Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère.

Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

#### Art. 15.43 Parcelle

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

#### Art. 15.44 Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre:

- soit la façade avant et la façade arrière;
- soit la façade principale et la façade opposée;
- soit les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

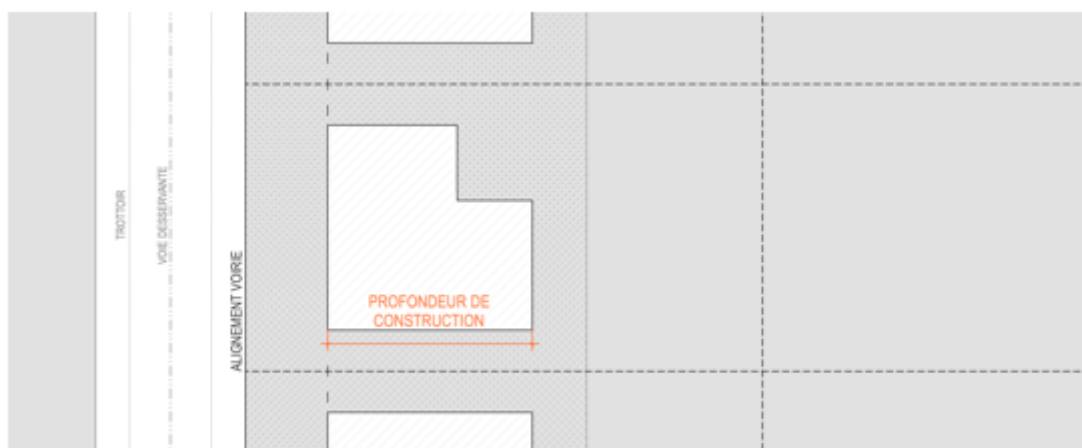


Figure 15.44.1 : Profondeur de construction - construction comportant deux corps de bâtiments

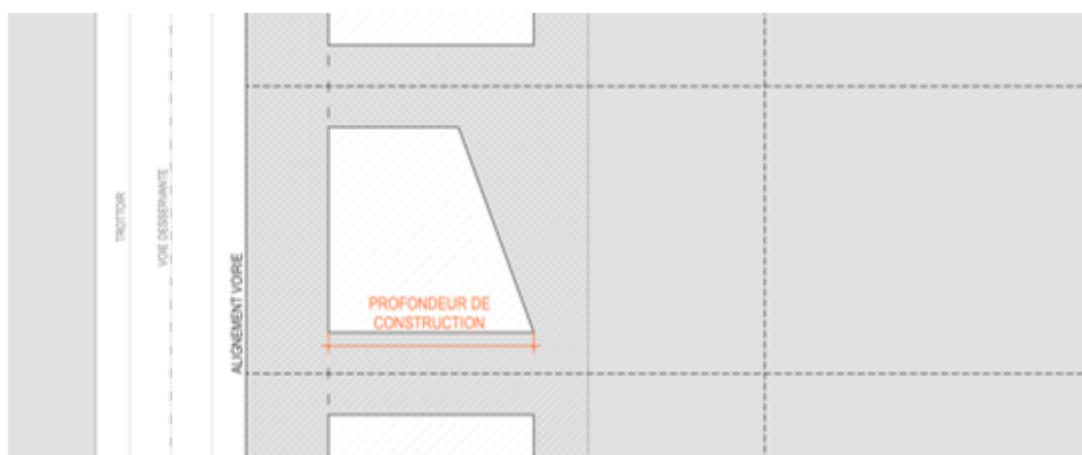


Figure 15.44.2 : Profondeur de construction - construction comportant une façade oblique

#### Art. 15.45 Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite de la parcelle ou du lot ou du domaine public, si la limite parcellaire se trouve dans le domaine public, ou 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.

Les reculs obligatoires des constructions principales prescrits dans la partie écrite du présent PAP QE, correspondent à la distance entre limites de la surface constructible autorisée et limites parcellaires.

On distingue:

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- le recul avant qui est toujours situé entre l'alignement de voirie et la limite de la surface constructible;
- le recul arrière qui est situé du côté opposé à la voie desservante;
- les reculs latéraux qui sont situés entre les limites séparatives latérales et la limite de la surface constructible et sont limités par le recul avant et le recul arrière.



Figure 15.45 : Reculs des constructions

Le recul avant se trouve toujours du côté de la voie desservante principale. Pour les parcelles d'angle, seul un recul avant est exigé par parcelle, excepté le long des voies étatiques.

Le recul avant est mesuré à partir de l'alignement de voirie et doit être parallèle à ce dernier.

Dans le cas de terrains dépassant la limite des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les reculs sont mesurés à partir de cette limite.

Lorsqu'une construction est implantée en ordre contigu, le recul latéral n'a pas lieu d'être sur le ou les côtés jouxtant la construction voisine.

Les reculs obligatoires des dépendances prescrits dans la partie écrite du présent PAP QE, correspondent à la distance entre bordure de toiture et limites parcellaires.

#### Art. 15.46 Surface utile

La surface utile d'un lot privatif est constituée par la surface réelle mesurée à l'intérieur des gros murs, l'épaisseur des murs mitoyens non porteurs étant comptée pour la moitié, les murs porteurs exclus et les cloisons incluses.

#### Art. 15.47 Surface constructible

La surface constructible est limitée par les reculs obligatoires et par la bande de construction spécifiques à chaque quartier, quand il en existe une.

La surface constructible est à définir pour chaque parcelle.

Dans le cas de constructions en rangée/bande, la surface constructible est à définir pour l'ensemble de la rangée/bande.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

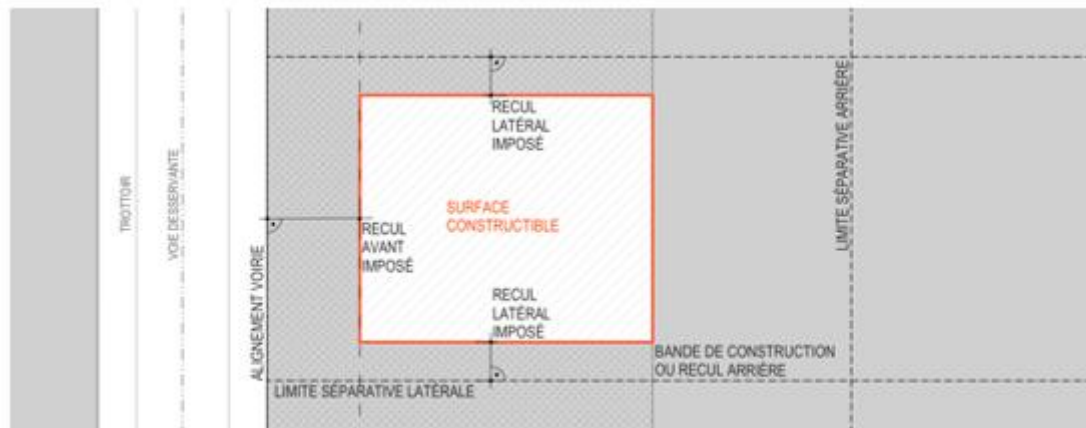


Figure 15.47: Surface constructible

La partie graphique du présent PAP QE fixe, pour certaines parcelles, des surfaces constructibles dérogeant aux reculs et à la bande de construction obligatoires. Celles-ci sont reprises au chapitre Dérégations de la partie écrite du présent PAP QE sous forme de tableau.

Dans le cas d'une surface constructible fixée dans la partie graphique du présent PAP QE, les prescriptions du présent règlement contradictoires avec celle-ci sont sans objet. En cas d'assainissement énergétique de constructions existantes, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger à la surface constructible fixée dans la partie graphique du présent PAP QE.

#### Art. 15.48 Surface des avant-corps ouverts

La surface des avant-corps ouverts équivaut au produit de leur longueur multipliée par la hauteur du garde-corps afférent, y compris l'épaisseur de la plateforme.

#### Art. 15.49 Surface d'une façade

La surface d'une façade est calculée du niveau de l'arrête supérieure de la dalle du sous-sol au niveau de l'arrête supérieure du plafond du dernier niveau plein.

#### Art. 15.50 Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

#### Art. 15.51 Voie desservante

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



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 15.52 Voie desservante principale

Dans le cas d'une parcelle située à un angle de rues, la voie desservante principale est celle où se trouve l'entrée piétonne de la construction.

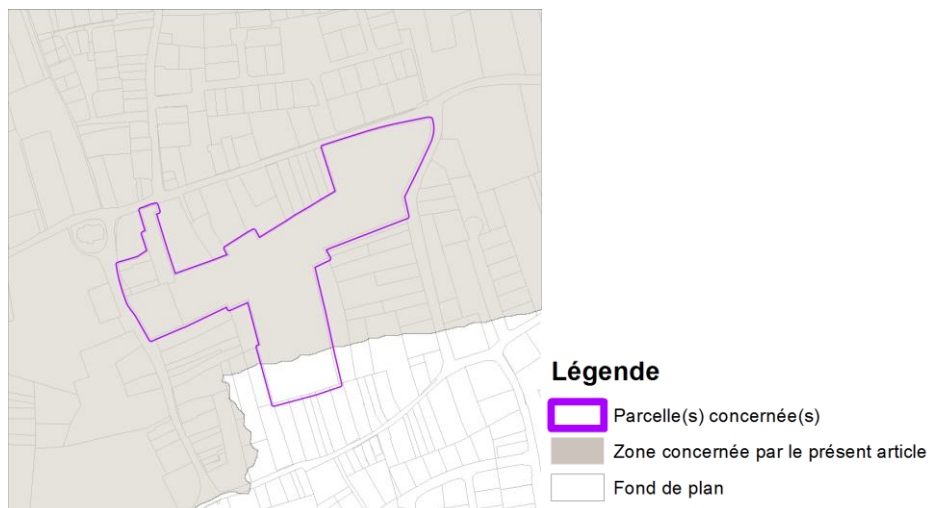
#### Art. 15.53 Voie publique

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

#### Art. 15.54 Volume hors-tout des constructions hors-sols

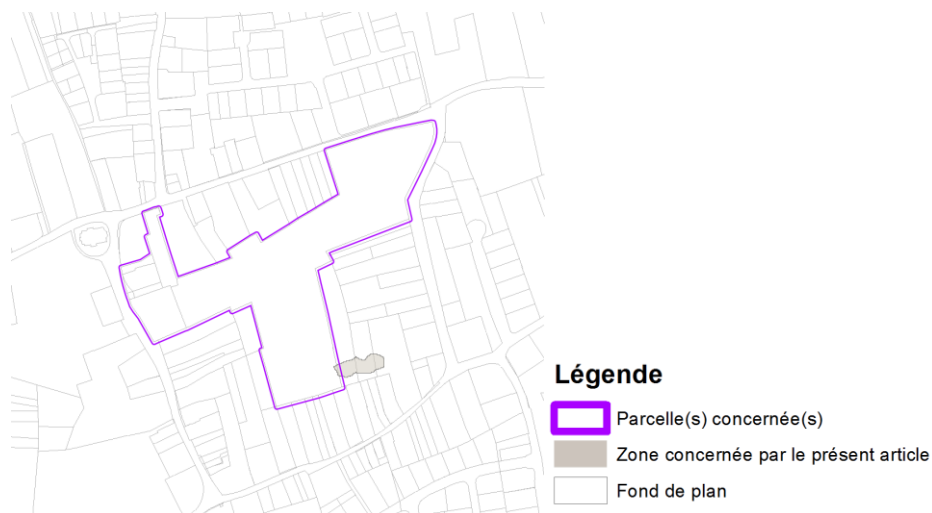
Le volume hors-tout des constructions est mesuré à partir du niveau terrain naturel.

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



Cartographie du Bruit Aéroport (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) - 60

# 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](http://pag.geoportail.lu). Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère 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.