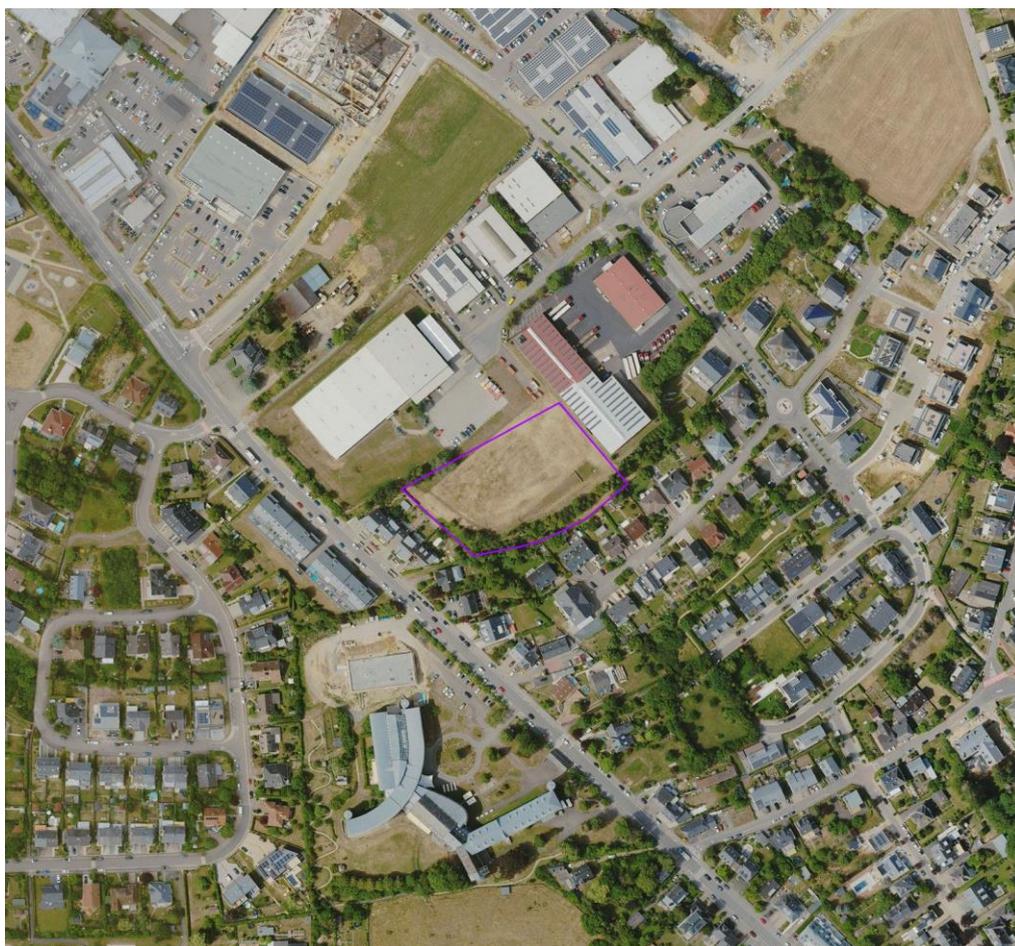


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



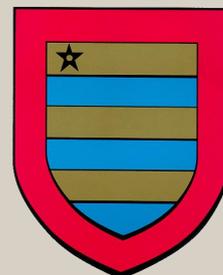
Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERSCH

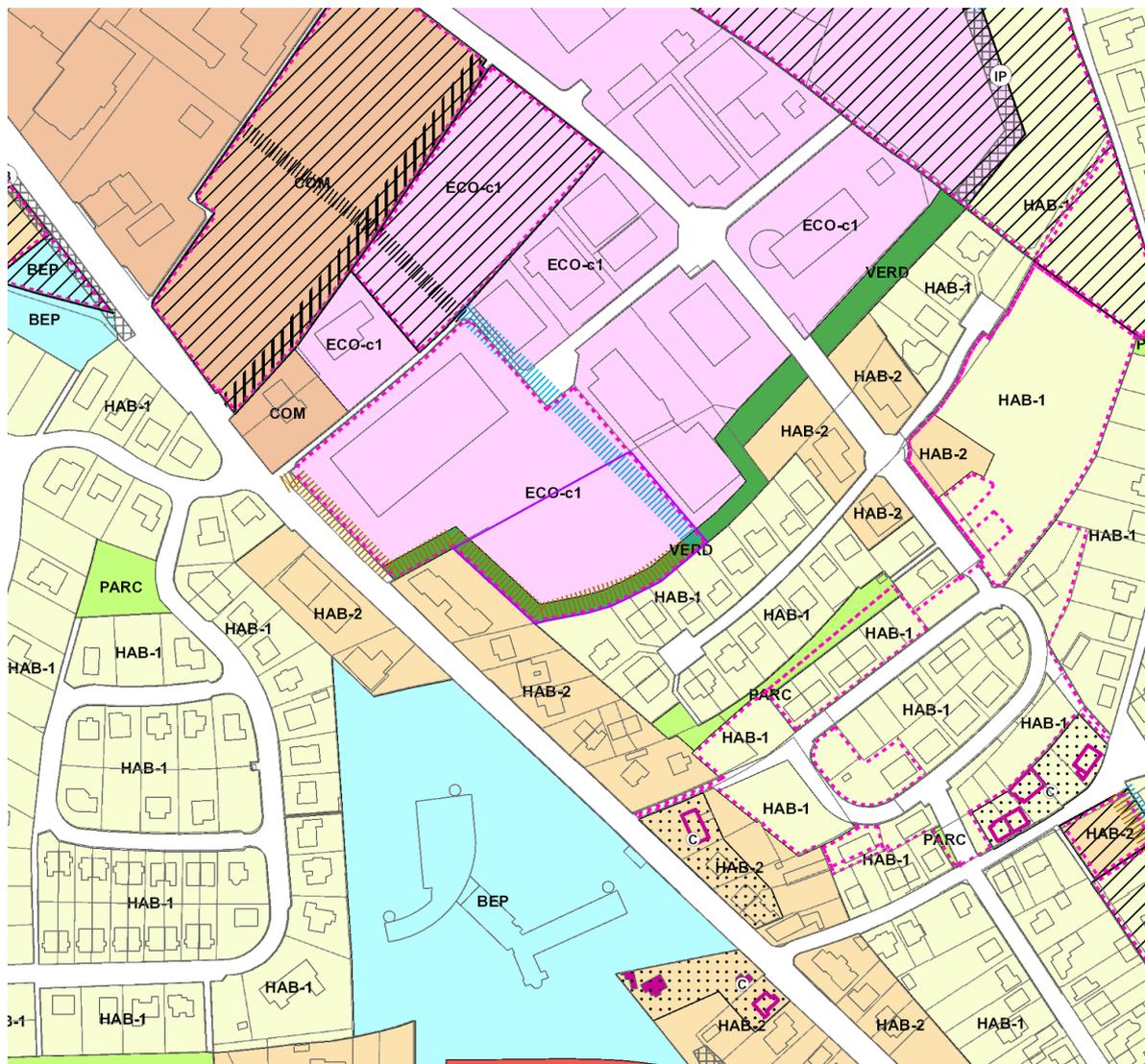


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

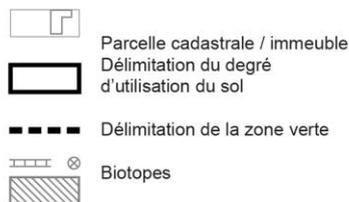
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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	
	zone d'habitation 1
	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
	zone mixte urbaine centrale
	zone mixte urbaine
	zone mixte villageoise
	zone mixte rurale
	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
	zone d'activités économiques communale type 1
	zone d'activités économiques communale type 2
	zone d'activités économiques régionale
	zone d'activités économiques nationale
	zone d'activités spécifiques nationale
	Zone commerciale
	Zone militaire
	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
	zone de port de marchandises
	zone de port de plaisance
	Zone de gares ferroviaires et routières
	Zone de sport et de loisirs
	Zone spéciale
	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

	Zone agricole
	Zone forestière
	Zone viticole
	Zone horticole
	Zone de parc public
	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

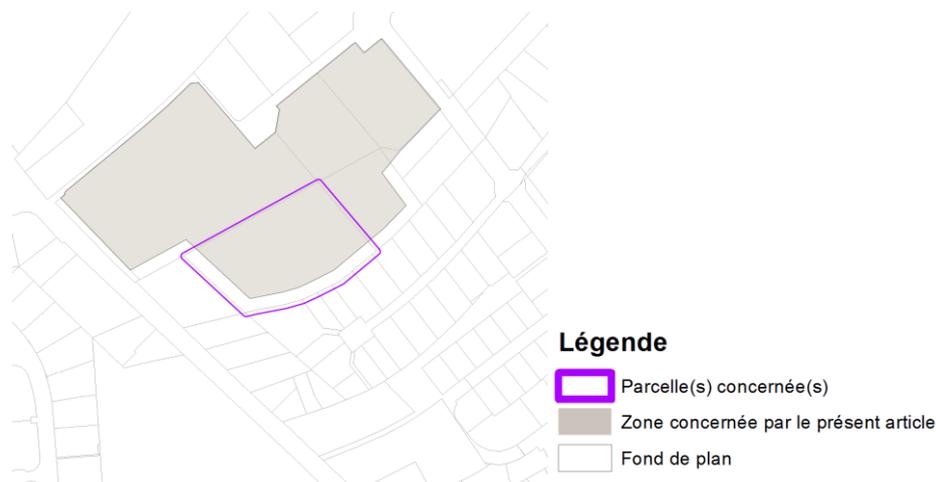
Zones de risques naturels prévisibles

	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
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>

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. 4 Zones d'activités

On distingue :

- les zones d'activités économiques communales type 1 ECO-c1 ;
- la zone d'activités économiques régionale type 1 ECO-r1.

Art. 4.1 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce en gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti et doit être lié à l'entreprise y implantée.

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

L'implantation de nouvelles stations-services ouvertes au public n'y est pas autorisable, sauf le long de la rue de Colmar Berg (N7).

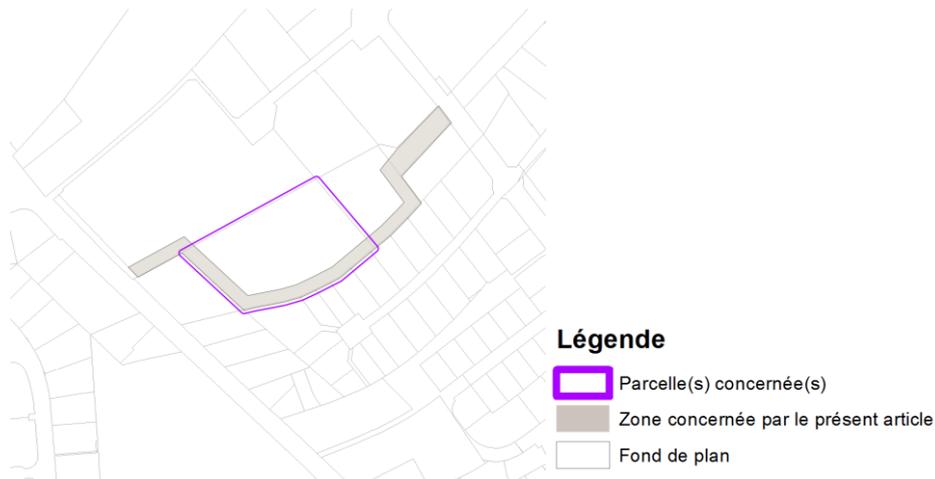
Les commerces, services et entreprises autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone, peuvent poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

Y est admis un logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise. Exceptionnellement deux logements peuvent y être autorisés si l'activité de l'entreprise justifie des besoins spécifiques. Ce(s) logement(s) est(ont) à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 13 Zones destinées à rester libres

Pour les zones destinées à rester libres, constituant la zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, on distingue:

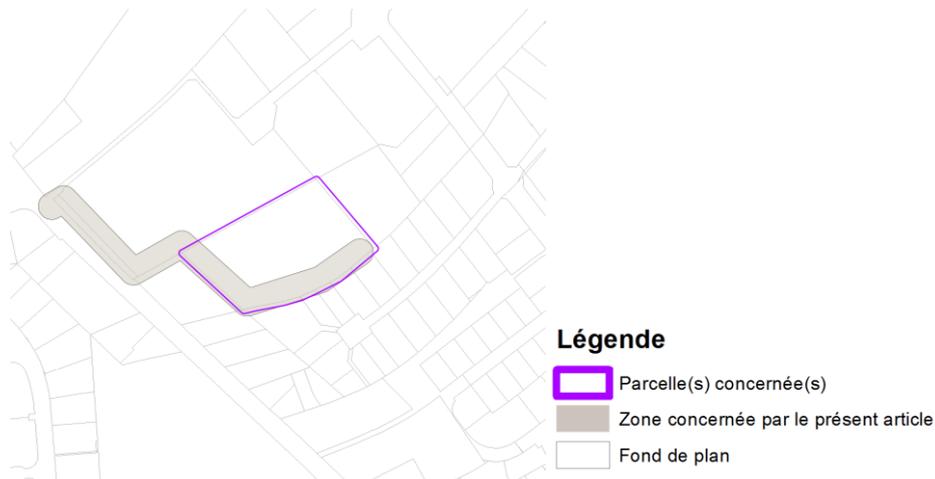
- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de parc public;
- les zones de verdure.

Art. 13.4 Zone de verdure [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 19 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

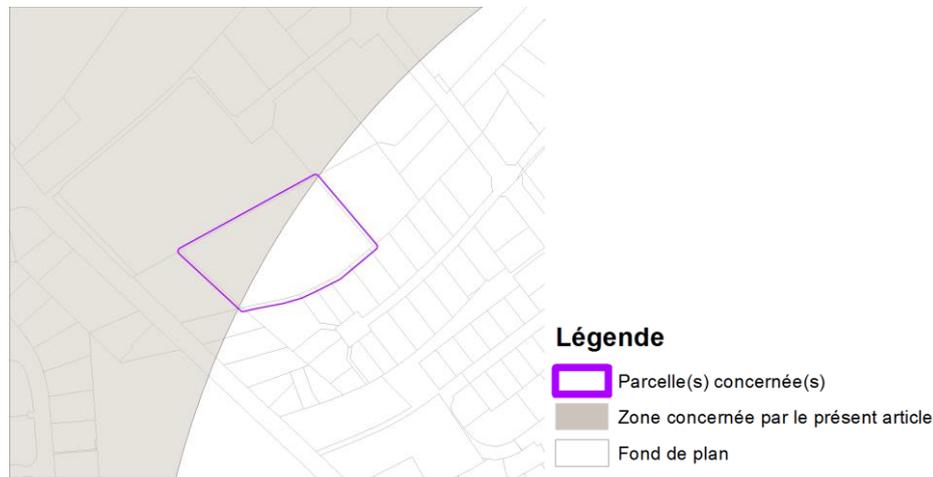
Les zones de servitudes « couloirs et espaces réservés » sont indiquées dans le plan d'aménagement général à titre indicatif. Elles se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier et/ou du plan d'exécution des projets d'infrastructures.

On distingue:

- le couloir pour projets routiers
- le couloir pour projets de mobilité douce
- le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 12 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété concernée.

Toutefois, en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour les surfaces nouvelles ou les changements d'affectation ainsi créés et dépassant 25 mètres carrés. Cette obligation vaut également pour la création de tout logement séparé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les garages ou emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même, de préférence dans le bâtiment et au sous-sol. Les parcs lifts sont autorisables.

Art. 12.1 Stationnement de véhicules

a) Sont à considérer comme suffisants:

- 2 emplacements par logement pour les maisons uni- et bifamiliales;
- 1 emplacement par logement intégré;
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ou immeubles mixtes;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales;
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants;
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface pour les établissements artisanaux et industriels;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface pour les halls de stockage;
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations-services et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hôtelières; appart-hôtel, chambres d'hôtes et similaires;
- 1,5 emplacement par salle de classe pour les lycées;
- 1,5 emplacement par tranche de 10 enfants pour les garderies d'enfants (crèches)

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou de 200 m² de surface réservées à ces fins.

Des emplacements de stationnement supplémentaires peuvent être exigés pour les employés d'un projet d'habitation encadrée.

- b) Dans les maisons uni- et bifamiliales et pour un logement intégré, les emplacements de stationnement sont à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble; Dans les maisons plurifamiliales, au moins 1 emplacement doit être à l'intérieur de l'immeuble. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement à l'intérieur de l'immeuble.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement peut être accordée pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, tel que délimité dans le plan du secteur spécifique pour le stationnement. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement dans un rayon de 200 mètres.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre d'emplacements de stationnement peut être accordée pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, avec un minimum de 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales.

- c) Les établissements publics, grands commerces et immeubles avec plus de 10 logements doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour les voitures de personnes à mobilité réduite.
- d) Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement et le stationnement même pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie sont interdits.
- e) Dans les zones mixtes, urbaine et villageoise, et uniquement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Cette exception consiste dans la possibilité de créer des emplacements de stationnement dans un rayon de 200 mètres de la parcelle concernée. Dans ce cas, le demandeur doit démontrer qu'il est propriétaire, emphytéote ou superficiaire de la parcelle accueillant ces emplacements dits de rechange. Les emplacements de rechange ne peuvent être soustraits ni à leur destination ni à leur affectation, tant que l'exploitation à laquelle ils sont rattachés est en exploitation; ils ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services dans les zones mixtes urbaines et villageoises n'est pas réalisable ou que les emplacements de rechange sont détournés de leur fonction d'emplacement de rechange, une taxe, dont le montant est fixé par le règlement sur les taxes publiques de la commune de Mersch, est à payer comme compensation à la commune de Mersch.

- f) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour tous leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Pour 6 emplacements extérieurs, 1 arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle.

Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules, sauf pour les maisons uni- et bifamiliales et dans les zones de bâtiments et d'équipements publics, zones de sports et de loisirs, zones d'activités économiques, zones commerciales et zones spéciales pour pensions et refuges pour animaux.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration.

Art. 12.2 Stationnement vélos

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction fermée, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment auquel elle se rapporte:

- 2 emplacements minimum par maisons unifamiliale,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 45 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels et
- 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements vélos nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement vélos à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 12 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété concernée.

Toutefois, en cas de transformation, l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour les surfaces nouvelles ou les changements d'affectation ainsi créés et dépassant 25 mètres carrés. Cette obligation vaut également pour la création de tout logement séparé. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les garages ou emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même, de préférence dans le bâtiment et au sous-sol. Les parcs lifts sont autorisables.

Art. 12.1 Stationnement de véhicules

g) Sont à considérer comme suffisants:

- 1 emplacement par logement pour les immeubles dont la parcelle ou une partie de la parcelle est située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, tel que délimité dans le plan du secteur spécifique pour le stationnement, (Voire le plan en annexe);
- 2 emplacements par logement pour les maisons uni- et bifamiliales;
- 1 emplacement par logement intégré;
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ou immeubles mixtes;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales;
- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants;

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface pour les établissements artisanaux et industriels;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface pour les halls de stockage;
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations-services et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- 1 emplacement par tranche de 2 chambres pour les constructions hôtelières; appart-hôtel, chambres d'hôtes et similaires;
- 1,5 emplacement par salle de classe pour les lycées;
- 1,5 emplacement par tranche de 10 enfants pour les garderies d'enfants (crèches)

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements ou de 200 m² de surface réservées à ces fins.

Des emplacements de stationnement supplémentaires peuvent être exigés pour les employés d'un projet d'habitation encadrée.

- h) Dans les maisons uni- et bifamiliales et pour un logement intégré, les emplacements de stationnement sont à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble; Dans les maisons plurifamiliales, au moins 1 emplacement doit être à l'intérieur de l'immeuble. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement à l'intérieur de l'immeuble.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement peut être accordée pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, tel que délimité dans le plan du secteur spécifique pour le stationnement. A chaque logement doit obligatoirement être attaché 1 emplacement de stationnement dans un rayon de 200 mètres.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative au nombre d'emplacements de stationnement peut être accordée pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales à condition d'être située dans un rayon de 650 mètres autour du bâtiment de la gare centrale à Mersch, avec un minimum de 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales.

- i) Les établissements publics, grands commerces et immeubles avec plus de 10 logements doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour les voitures de personnes à mobilité réduite.
- j) Dans les zones d'habitation, l'implantation d'emplacements de stationnement et le stationnement même pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à trois tonnes et demie sont interdits.
- k) Dans les zones mixtes, urbaine et villageoise, et uniquement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Cette exception consiste dans la possibilité de créer des emplacements de stationnement dans un rayon de 200 mètres de la parcelle concernée. Dans ce cas, le demandeur doit

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

démontrer qu'il est propriétaire, emphytéote ou superficière de la parcelle accueillant ces emplacements dits de rechange. Les emplacements de rechange ne peuvent être soustraits ni à leur destination ni à leur affectation, tant que l'exploitation à laquelle ils sont rattachés est en exploitation; ils ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Au cas où l'aménagement d'emplacements de stationnement pour les constructions commerciales, artisanales, publiques et de services dans les zones mixtes urbaines et villageoises n'est pas réalisable ou que les emplacements de rechange sont détournés de leur fonction d'emplacement de rechange, une taxe, dont le montant est fixé par le règlement sur les taxes publiques de la commune de Mersch, est à payer comme compensation à la commune de Mersch.

- l) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour tous leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Pour 6 emplacements extérieurs, 1 arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle.

Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules, sauf pour les maisons uni- et bifamiliales et dans les zones de bâtiments et d'équipements publics, zones de sports et de loisirs, zones d'activités économiques, zones commerciales et zones spéciales pour pensions et refuges pour animaux.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration.

Art. 12.2 Stationnement vélos

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction fermée, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment auquel elle se rapporte:

- 2 emplacements minimum par maisons unifamiliale,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 45 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels et
- 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre d'emplacements vélos nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou l'unité auquel ils se rapportent.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement vélos à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments protégés et dans les bâtiments dont le gabarit est protégé et maintenu.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, sauf la définition ajoutée³ « M. Transformations mineures ».

² Définitions ajoutées

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. 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 sont pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

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

K. 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 15 cm 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%.

L. Surface de vente

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

M. Transformations mineures²

Sont considérées comme transformations mineures tous travaux qui n'augmentent pas sensiblement le volume et n'ont pas pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination des constructions.

N. Surface habitable nette³

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

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.

Le PAP sus-mentionné est modifié par le(s) PAP suivant(s)

PAP Partie graphique

[045_PAP_REF16506.pdf](#)

PAP Partie graphique

[045_PAP_REF16506_PA3.pdf](#)

PAP Partie graphique

[045_PAP_REF16506_PA5.pdf](#)

PAP Partie écrite

[045_PE_PAP_REF16506.pdf](#)

PAP Partie écrite

[045_PE_PAP_REF16506_PA3.pdf](#)

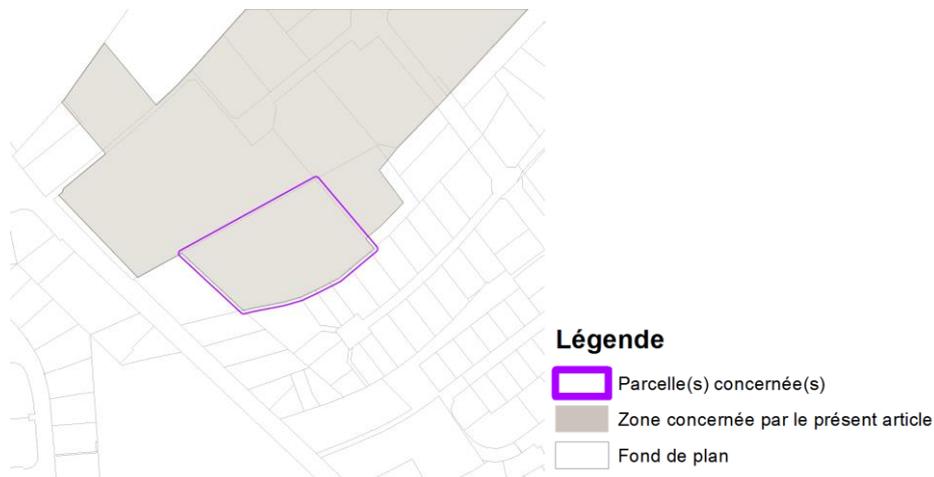
PAP Partie écrite

[045_PE_PAP_REF16506_PA5.pdf](#)

PAP Partie graphique

[045_QE_Mersch_Reckange.pdf](#)

PAP Partie écrite



6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 8 PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Le PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 est réservé aux activités de commerce en gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti et doit être lié à l'entreprise y implantée. N'y sont admis que les prestations de services liées aux activités de la zone.

Ces zones sont destinées aux établissements ne dégageant ni fumées, ni émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières, ni bruits excessifs.

Y est admis un logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise. Exceptionnellement, deux logements peuvent y être autorisés si l'activité de l'entreprise justifie des besoins spécifiques. Ce(s) logement(s) est (sont) à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.

Art. 8.1 Hauteur et implantation

Les constructions sont implantées à au moins 12,00 mètres de l'alignement de la rue desservante.

Le recul des constructions sur les limites latérales et postérieures est égal à la moitié de leur hauteur, mais a au moins 4,00 mètres. Les constructions, à l'exception de celles à vocation commerciale, peuvent être implantées sur la limite, à condition d'avoir l'accord écrit du voisin.

La hauteur maximale à la corniche est de 11,50 mètres et de 12,50 mètres pour la hauteur totale d'un acrotère respectivement de la faitière. Des éléments de construction techniques (par exemple: ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit peuvent être autorisés.

Art. 8.2 Aménagement des surfaces libres

Au moins 10 % de la surface du terrain sont à aménager en zone de verdure. Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puisards ou par des étangs, en fonction des couches géologiques, doit être indiquée tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager comme surfaces perméables.

Art. 8.3 Profilage du terrain

Tout remaniement et reprofilage du terrain est à indiquer dans les plans de construction et aménagements extérieurs.

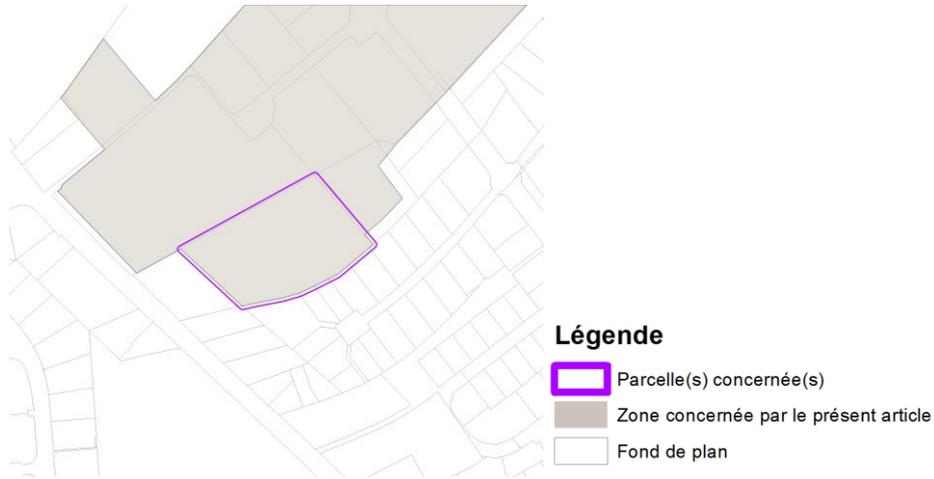
Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. Des remblais de plus de 1,50 mètre et des déblais de plus de 2,50 mètres ne peuvent être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément et sont aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 1,50 mètre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

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



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

DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN PAP QE

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées de la commune sont divisées en plusieurs types de PAP QE dénommés:

- Le PAP QE – zone d'habitation 1 [HAB-1]
- Le PAP QE – zone d'habitation 2 [HAB-2]
- Le PAP QE – zone mixte urbaine [MIX-u]
- Le PAP QE – zone mixte villageoise [MIX-v]
- Le PAP QE – zone mixte rurale [MIX-r]
- Le PAP QE – zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
- Le PAP QE – zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]
- Le PAP QE – zone commerciale [COM]
- Le PAP QE – zone spéciale pour pension et refuges pour animaux [SPEC]
- Le PAP QE – zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers [GARE]
- Le PAP QE – zone de sport et de loisirs [REC]
- Le PAP QE – zone de jardins familiaux [JAR]

La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE.

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP approuvés et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Les définitions de base, c'est à dire les zones avec les affectations respectives, sont définies dans le Plan d'aménagement général "PAG" de la commune de Mersch.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SPÉCIALES ET PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Art. 15 Dispositions spéciales

- a) L'augmentation ou la diminution de la hauteur d'une construction, dans le cas de son implantation dans un terrain à forte pente ou si les spécificités du site l'exigent peut être autorisée ou imposée suivant un plan d'implantation. La surface de planchers ne doit pas dépasser celle qui est autorisée dans des conditions normales.

La dérogation aux dispositions concernant les hauteurs des constructions peut être autorisée afin de raccorder de manière convenable de nouvelles constructions à des constructions existantes réalisées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, respectivement de permettre l'observation des pentes minimales imposées et l'aménagement de niveaux pleins.

- b) Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements, une dérogation aux prescriptions des reculs antérieurs et postérieurs peut être accordée, sans que pour autant le recul postérieur ne peut être inférieur à 5,00 mètres, sous réserve qu'une des conditions suivantes soit remplie:
- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble du secteur et qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines;
 - qu'elle soit dictée par des impératifs topographiques, des raisons environnementales, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation;
 - que la propriété voisine soit constituée par une voie de chemin de fer ou un talus important ou encore qu'une autre spécificité ne permette pas de construction sur celle-ci;
 - que les reculs avant et postérieurs soient fixés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.
- c) Le bourgmestre peut autoriser une distance inférieure à la distance réglementaire entre deux constructions principales existantes ou entre une construction principale existante et une limite séparative, ainsi qu'une dérogation aux prescriptions des profondeurs et/ou hauteurs des constructions existantes aux fins de permettre la réalisation d'une isolation thermique nécessaire à améliorer la performance énergétique de la construction ou des constructions en question. Cette exception ne compte pas pour les façades caractéristiques des bâtiments protégés.
- d) Pour des raisons urbanistiques, topographiques, des raisons environnementales, esthétiques, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut autoriser ou imposer un autre alignement.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

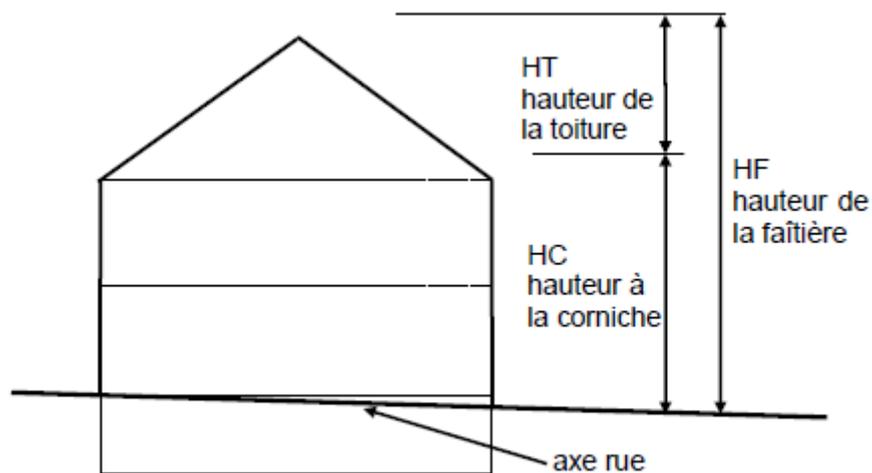
- e) Exceptionnellement les maisons en bande peuvent être autorisées dans les PAP QE de la zone d'habitation 1 (HAB-1) des localités de Schoenfels et de Pettingen pour des lotissements approuvés et en vigueur pour lesquels des demandes d'autorisation de bâtir ont été introduites avant l'entrée en procédure de l'adoption de modification du PAP QE.
- f) L'autorisation de lotissement d'un ou de plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non est à refuser si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante ou pour une nouvelle construction par rapport à une des dispositions réglementaires lui applicables. L'autorisation de lotissement d'un ou de plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non peut être refusée si le terrain est rendu inconstructible en conformité aux dispositions du présent règlement ou si les parcelles résultantes du lotissement ont une forme ne permettant pas une urbanisation rationnelle du site.

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

DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art. 16 Hauteur des constructions

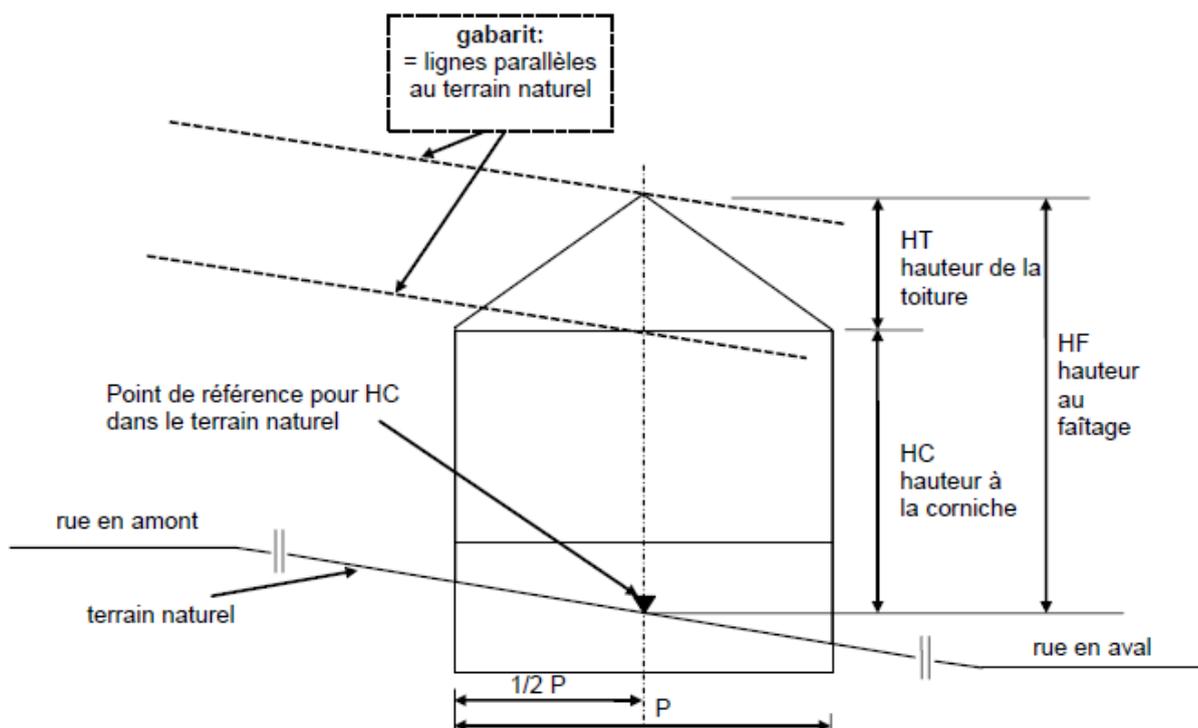
La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.



Le long des voies en pente et sur les terrains en pente, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade à partir du terrain naturel.

La hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

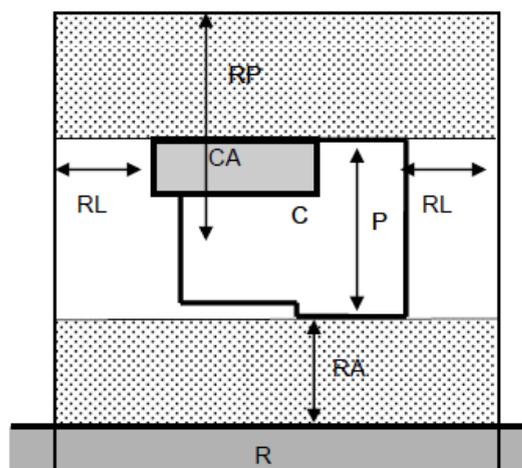
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 17 Recul des constructions

Le recul des constructions sur les limites avant, latérales et postérieures est mesuré au milieu de la façade correspondante et perpendiculairement à la limite de la propriété.

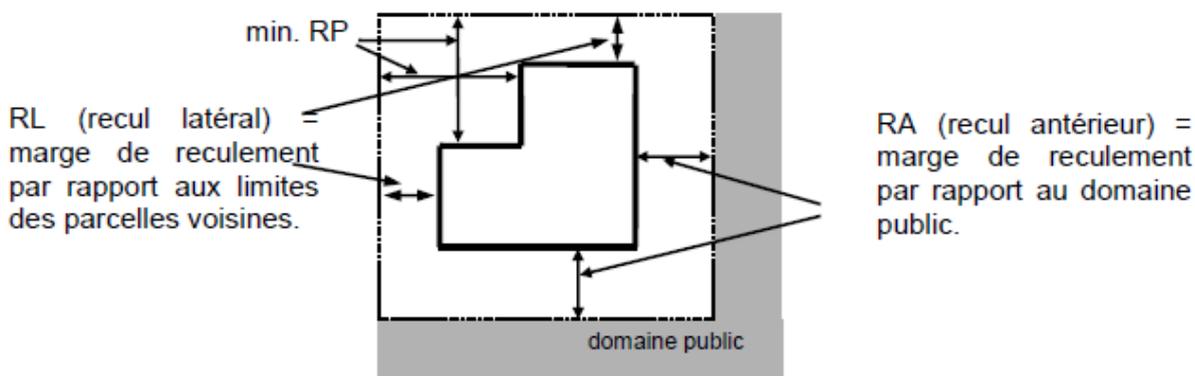
- RA = marge de reculement avant
- RL = marge de reculement latérale
- RP = marge de reculement postérieure
- A = alignement de façade
- C = construction principale
- P = profondeur (voir art. suivant)
- CA = construction annexe: terrasses couvertes, vérandas ou jardins d'hiver etc.
- L = limite de propriété
- R = voie, route, chemin avec ou sans trottoir



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

Pour les parcelles, dont les limites sont obliques, le point le plus rapproché de la construction à la limite postérieure ne peut être inférieur à 1,00 mètre au recul postérieur imposé. Le recul imposé des constructions sur les limites latérales est à respecter à chaque point de la construction.

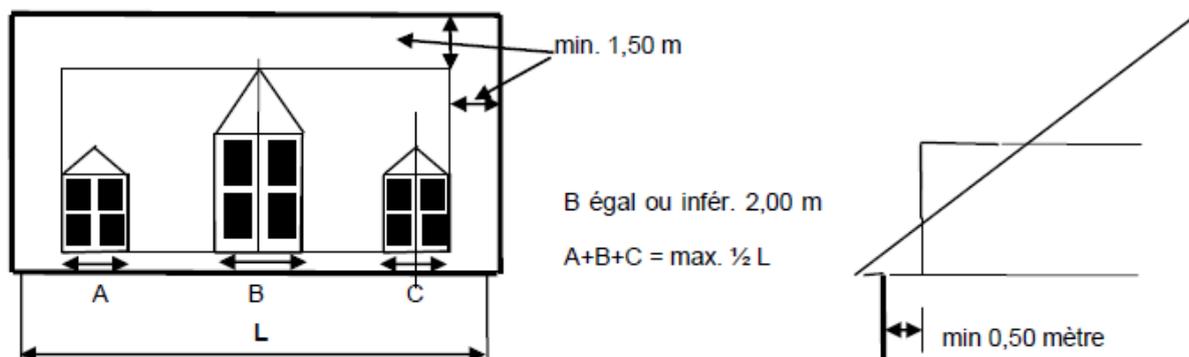
Sur les parcelles sises à l'angle formé par une respectivement deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants sans préjudice aux dispositions des profondeurs.



Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Art. 18 Forme des toits et des ouvertures

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture sera égale ou inférieure à 2,00 mètres, sauf pour les PAP QE des zones: mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes doivent avoir un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade. L'aménagement de fenêtres de toiture du type « Velux » est exempté d'une autorisation de bâtir, mais soumis à une déclaration de travaux.

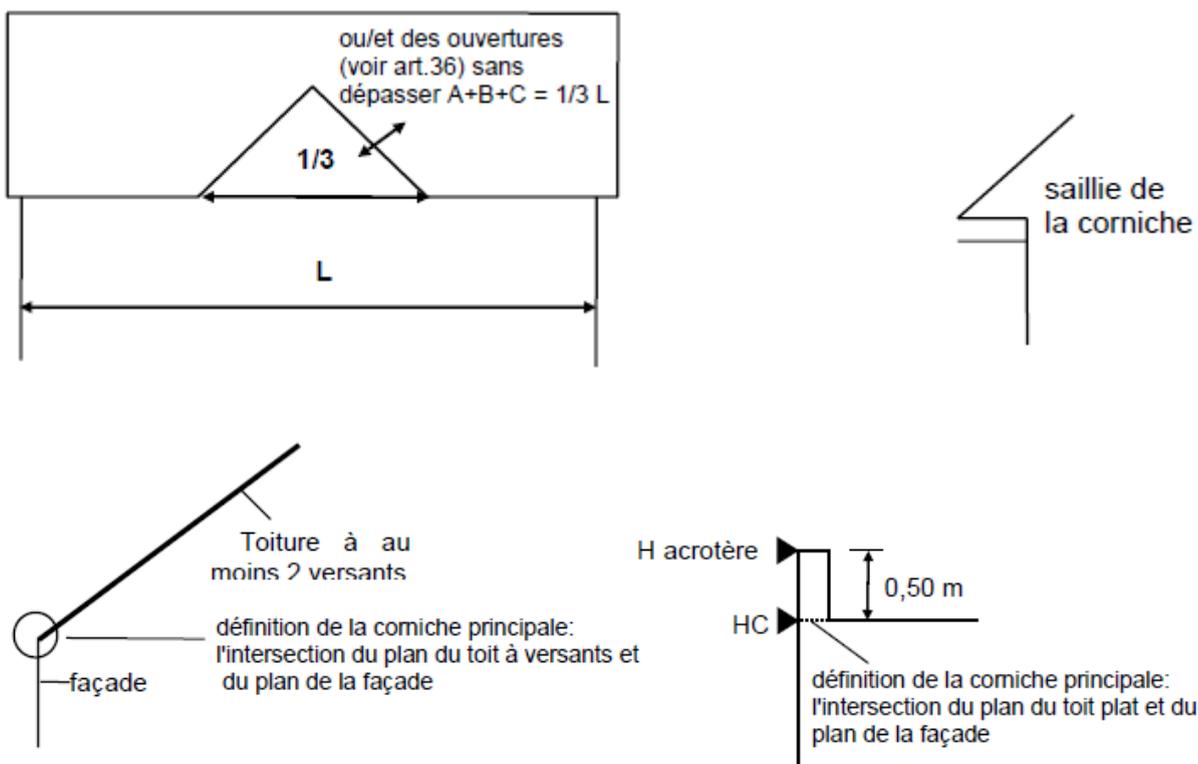


7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions concernant la forme des toitures et des ouvertures ne s'applique pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

Art. 19 Saillies des constructions sur l'alignement des façades

Sauf pour les PAP QE des zones; mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement, la saillie de la corniche principale peut être égale ou inférieure à 0,50 mètre par rapport à l'alignement de la façade et elle peut être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade.



Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec les lucarnes, sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade L.

Les prescriptions concernant les saillies des constructions sur l'alignement des façades ne s'appliquent pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

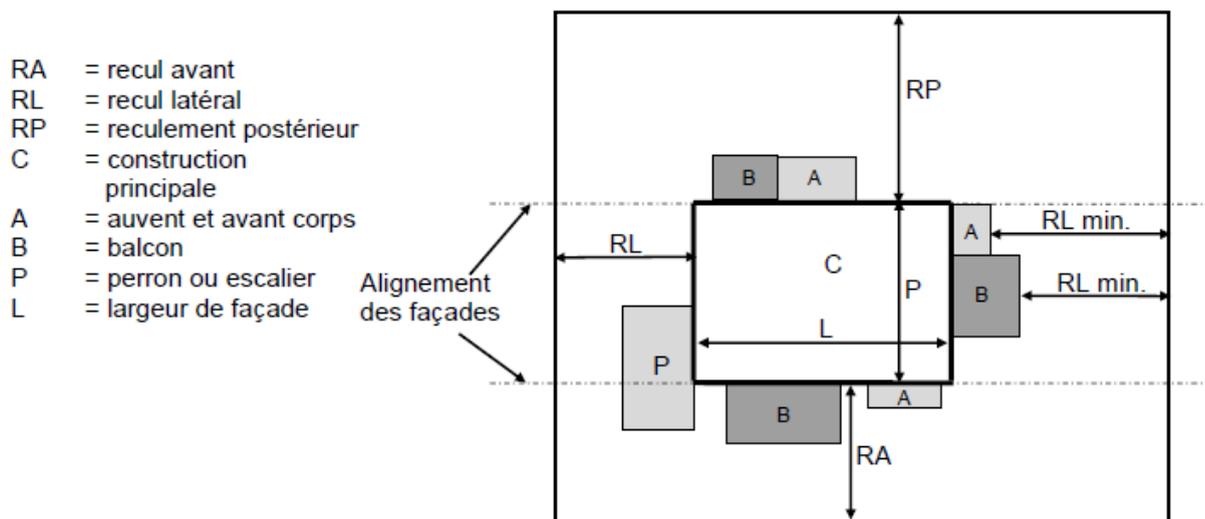
Art. 19.1 Les immeubles érigés avec un recul sur le domaine public

- Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Les avant-corps ne peuvent pas entrer dans le recul latéral minimal et doivent respecter un recul postérieur minimal de 3,00

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

mètres. Les auvents ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée de l'immeuble.

- b) La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 2,00 mètres. Sauf convention réciproque entre propriétaires voisins, ils doivent respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées. Les balcons ne peuvent entrer dans le recul latéral minimal. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.
- c) Les saillies définies sous les points précédents a) et b) ne peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des balcons et avant-corps ne peut pas dépasser une surface égale au cinquième de la surface de la façade concernée de l'immeuble.



Art. 20 Garages, car ports et emplacements de stationnement

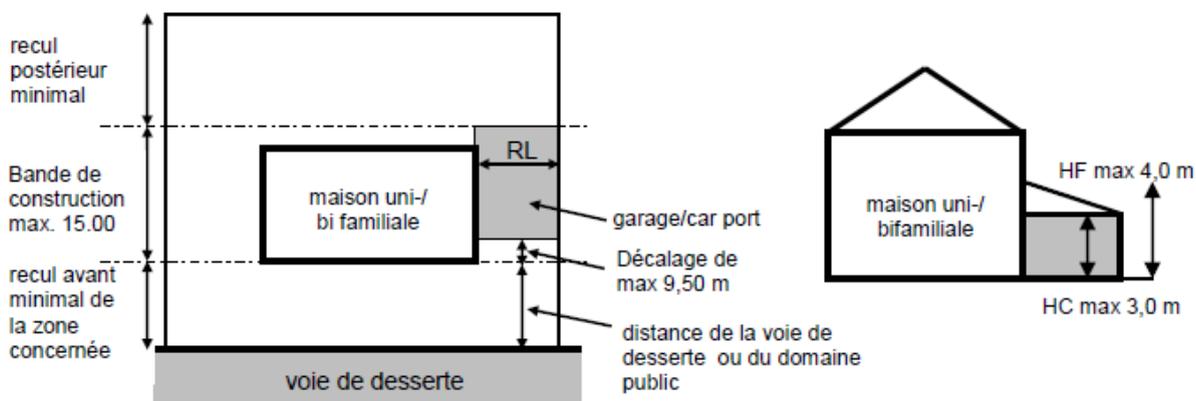
- a) Pour les maisons unifamiliales, la construction maximale de 2 portes de garages (à l'intérieur du gabarit autorisé), mais sans dépasser une ouverture totale de 5,50 mètres, est autorisée pour la construction principale.

La construction de garages et carports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale servant à l'habitation) est admise dans un des reculs latéraux, le cas échéant, partiellement dans le recul postérieur et dans le recul avant des maisons uni- respectivement bi familiales, en respectant les conditions suivantes:

- la hauteur de la corniche est de 3,00 mètres au maximum;
- la hauteur de la faîtière est de 4,00 mètres au maximum;

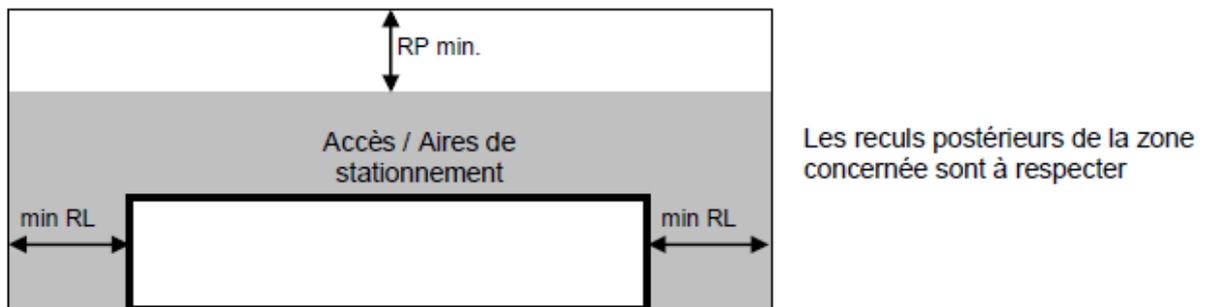
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- la distance minimale du domaine public est, en principe, de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, la distance minimale doit tenir compte de l'alignement existant respectivement projeté de la construction principale ; il est possible de dépasser l'alignement de la façade principale avant jusqu'à 3,00 mètres sous condition de respecter la distance minimale du domaine public de 6,00 mètres. Le garage ou car port doit être situé à l'intérieur d'une bande de construction de 15,00 mètres, mesurée à partir du recul avant par la façade avant;
- la porte de garage doit avoir une largeur maximale de 5,00 mètres;
- la profondeur minimale est de 5,50 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres ;
- la toiture ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse, sauf si un plan d'aménagement particulier en dispose autrement;
- la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.



- b) Pour les maisons plurifamiliales la construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale avec une porte d'entrée d'une largeur maximale de 5,50 mètres pour les façades principales. Dans la façade postérieure des portes de garages peuvent être réalisées sur toute la longueur de la façade. Un aménagement des emplacements de stationnement et leurs accès en dehors des reculs postérieurs minimaux de la zone respective, avec au maximum un accès d'une largeur maximale de 4,50 mètres, sur le domaine public, peut être réalisé suivant les règles de l'art et suivant le dessin ci-après pour les maisons plurifamiliales:

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



Exceptionnellement l'aménagement d'emplacements de stationnement peut être autorisé dans les reculs postérieurs minimaux sous condition que ceux-ci soient immédiatement adjacents au périmètre d'une zone d'activités, du chemin de fer ou d'un talus important.

Art. 21 Dépendances

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière,

- a) une dépendance par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:
 - sauf dans le PAP QE de la zone de jardins familiaux, la superficie n'excède pas 15,00 m², avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres;
 - la hauteur de la corniche ne dépasse pas 2,50 mètres; la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres, et le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.
- b) Pour les maisons unifamiliales, des vélo – boxes et/ou un local pour poubelles sont admis par lot, en respectant les conditions suivantes:
 - la superficie n'excède pas 2,50 m² avec un côté ayant une longueur maximale de 2,00 mètres;
 - la hauteur maximale ne dépasse pas 1,50 mètres;
 - le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre.
- c) Pour les maisons plurifamiliales, un local pour poubelles est admis dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes:
 - la superficie n'excède pas 3,00 m² par logement avec un maximum de 30,00 m² au total;
 - il est situé au niveau du sous-sol et ne dépasse pas le terrain naturel;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- il est seulement accessible de l'extérieur avec une (des) porte(s) de 2,00 mètres de largeur maximum;
 - il est fermé, aéré et ne cause pas de gêne visuelle;
 - le recul imposé sur la limite postérieure de propriété doit être respecté.
- d) un escalier est admis, en respectant les conditions suivantes:
- l'emprise au sol n'excède pas 5,50 m² avec un côté ayant une longueur maximale de 5,50 mètres;
 - la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres;
 - le recul sur les limites de propriétés a au moins 1,90 mètre.

Les dépendances ne servent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art. 22 Aménagement des espaces libres et plantations

Cet article s'applique aux PAPs QE des zones : zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine.

Dans les PAP QE des zones d'habitation 1 et 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, une surface représentant 30 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert.

Dans les PAP QE des zones d'habitation 1 et 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, dans la marge de reculement antérieur d'une construction isolée ou mitoyenne d'un seul côté, une surface représentant 30 % de la surface totale de la marge de reculement doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert. Pour les constructions mitoyennes des deux côtés, la proportion est de 10%.

Dans le cas de parcelles dont le recul postérieur est inférieur au recul imposé, une surface représentant 10 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée et doit rester libre de toute construction et doit être aménagée sous forme d'espace vert.

Les jardins rocheux sont interdits.

Ne sont notamment pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article:

- toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les dalles de gazon,
- toute surface couverte par des escaliers,
- les chemins, terrasses, escaliers et murs,
- les dépendances,
- les piscines.

La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les accès aux constructions, aux cours et aux terrasses peuvent être exécutés en dur mais par un revêtement perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou

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

matériaux similaires). Les voies menant au garage, car-port et emplacements de stationnement ainsi que les emplacements de stationnement doivent être réalisés en utilisant les mêmes matériaux.

Le bourgmestre peut autoriser une dérogation aux prescriptions ci-dessus pour les très petites parcelles, où s'il s'avère impossible de réaliser ces prescriptions.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

GLOSSAIRE

Acrotère

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

Avant-corps

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

Comble

Est considéré comme combles l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

Constructions

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement toute construction publique ou privée servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante et/ou du terrain naturel.

Dépendance

On entend par dépendance, tout volume isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin.

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à 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.

Logement

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

Logement intégré

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Maison unifamiliale

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

Maison bifamiliale

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

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement collectif permanent et comprenant au moins trois unités de logement.

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Niveau plein

On entend par niveau plein, un niveau dont la hauteur sous plafond est de 2,50 mètres minimum sur toute la surface du niveau.

Nombre de niveaux

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Recul

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Profession libérale

La profession libérale est une activité qui, sans relever du commerce ou de l'artisanat, consiste à fournir de façon prépondérante des prestations à caractère intellectuel.

Surface utile nette

La surface utile nette est considéré comme la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs.

Surface de vente

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

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu. Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

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

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère des Affaires intérieures se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère des Affaires intérieures.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-construteur, 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.