


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



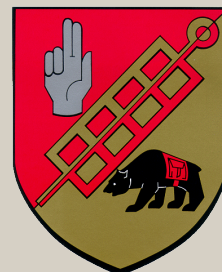
Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
LORENTZWEILER

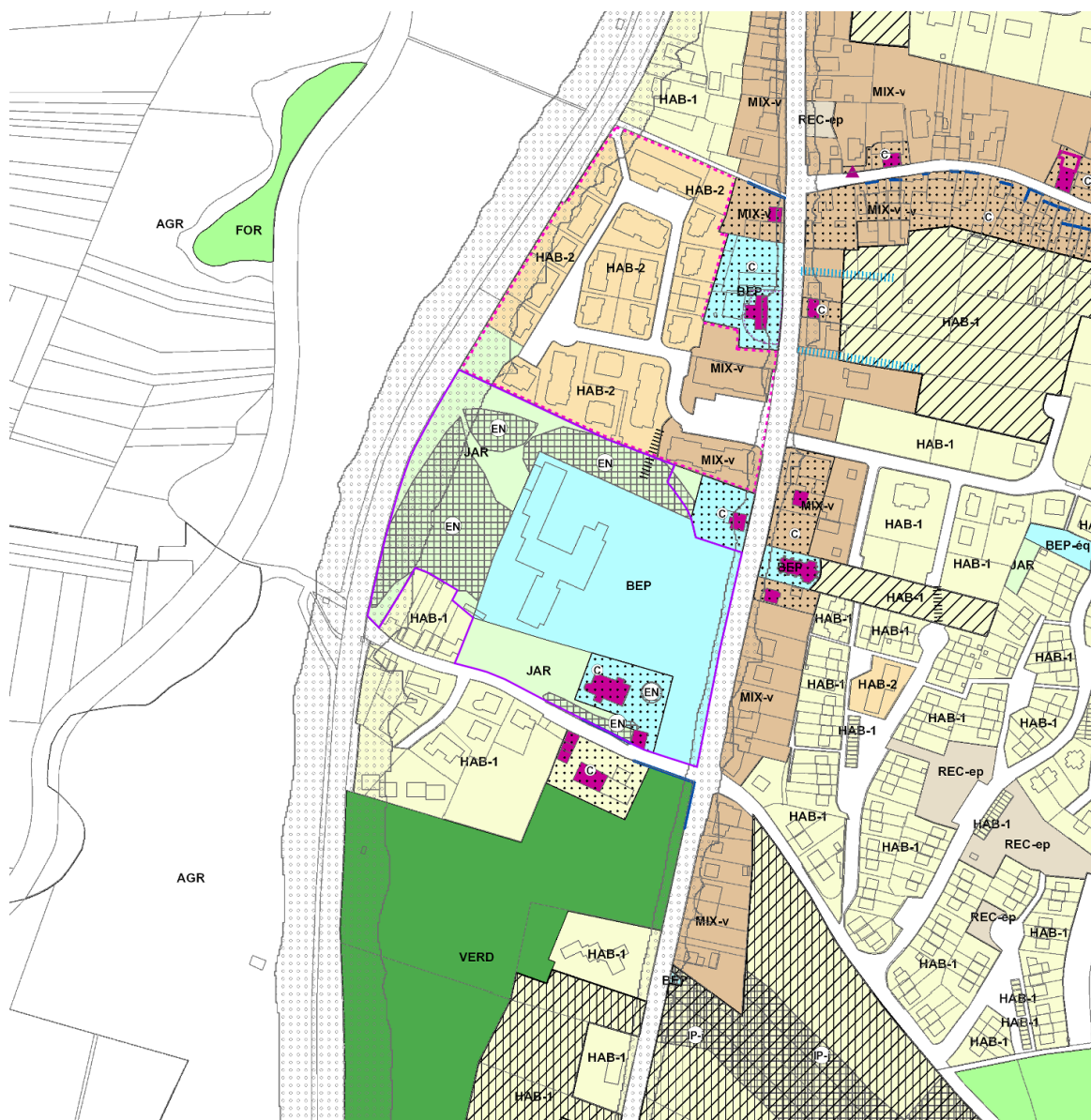


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

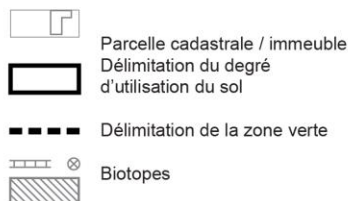
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

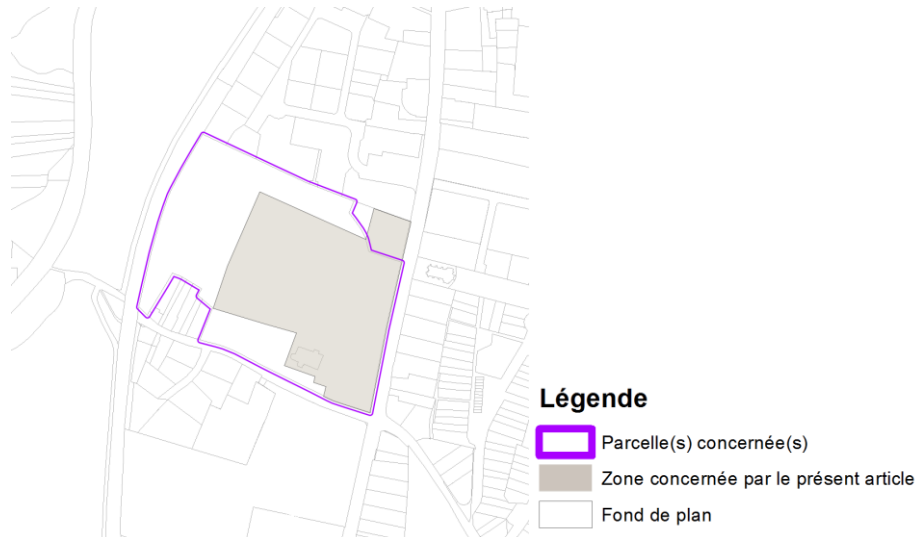
Zones de risques naturels prévisibles

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

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

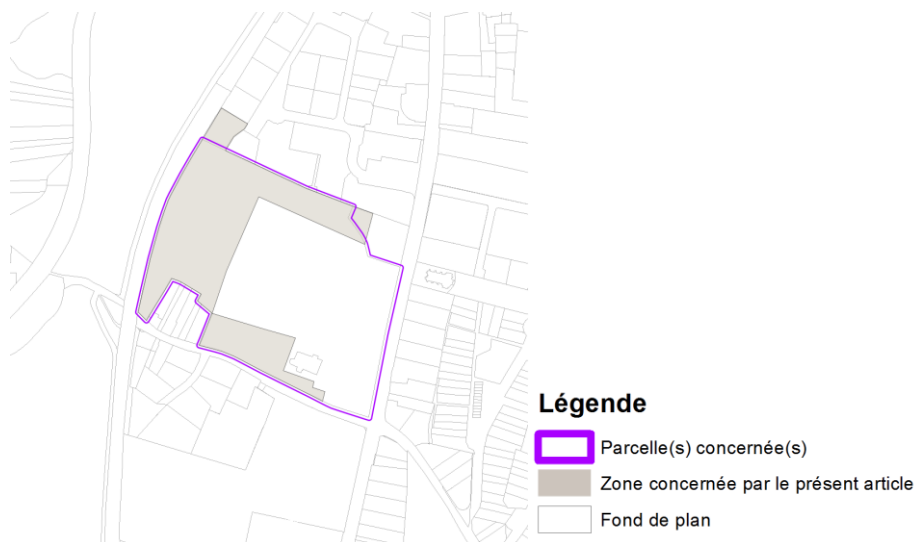
On distingue:

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

Art. 10 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 9 Zone de jardins familiaux [JAR]

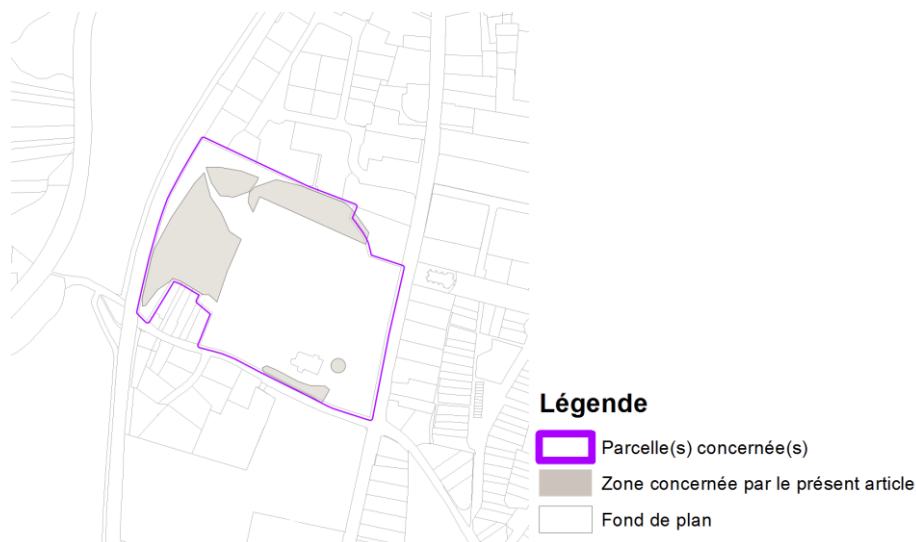
La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 10 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 19 Zone de servitude « urbanisation »

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. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

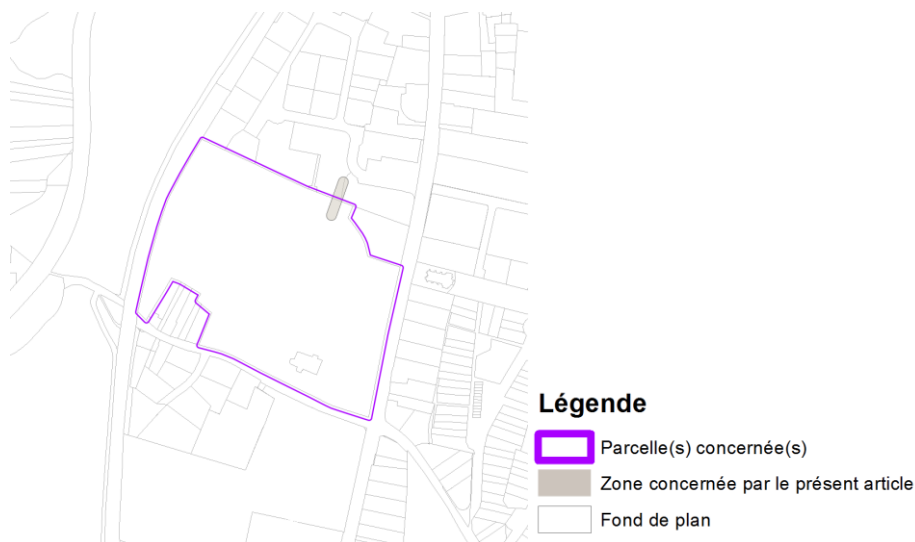
EN - Zone de servitude « urbanisation – élément naturel »

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 16, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » définies dans le plan d'aménagement général, 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 ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

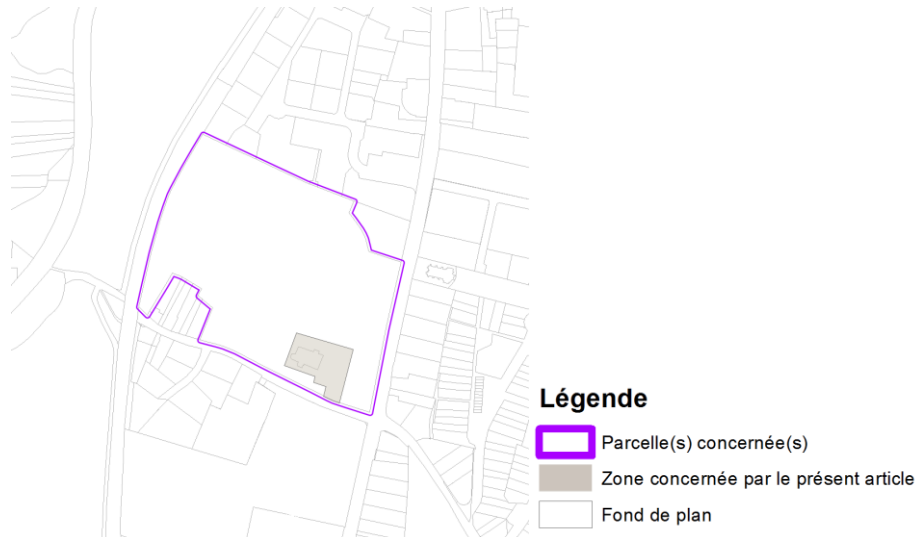
Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

On distingue:

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 21 Le secteur et éléments protégés de type « environnement construit – C »

Art. 21.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » englobent les:

- immeubles et objets classés monuments nationaux, et les
- immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux)
- constructions à conserver, surface violette
- gabarit d'une construction existante à préserver, contour violet
- alignement d'une construction existante à préserver, trait bleu
- mur à conserver, trait discontinu bleu
- petit patrimoine à conserver, triangle violet
- autres bâtiments.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les secteurs et éléments protégés dénommés ci-dessus sont indiqués dans la partie graphique du PAG.

Art. 21.2 Généralités

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont admis, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

Art. 21.3 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis au bourgmestre qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

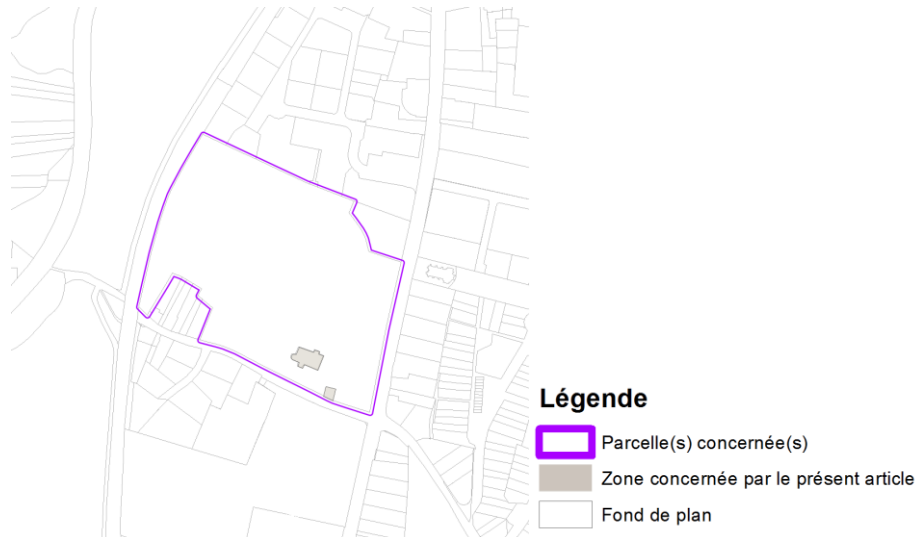
La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions du présent article.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit d'une construction existante à préserver » ou un « alignement d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

Art. 21.8 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et celles dont le gabarit est à préserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 21.4 Construction à conserver

Les bâtiments désignés « construction à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural; sauf si des faits inhérents à la sécurité et à la salubrité, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

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

A l'extérieur du bâtiment, ces composantes sont:

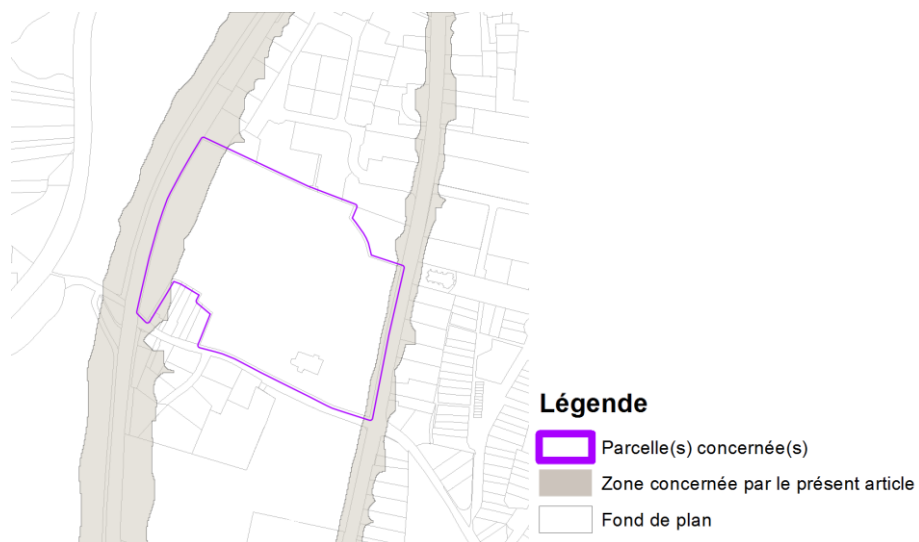
- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,
- les dimensions, formes et position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre peut demander au Service des Sites et Monuments Nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur d'une construction à conserver.

Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une démolition peut être autorisée après avis positif d'une personne de l'art spécialisée en la matière. Le bâtiment est à reconstruire dans son volume initial avec des matériaux d'origine et dans un délai à fixer dans un règlement communal.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

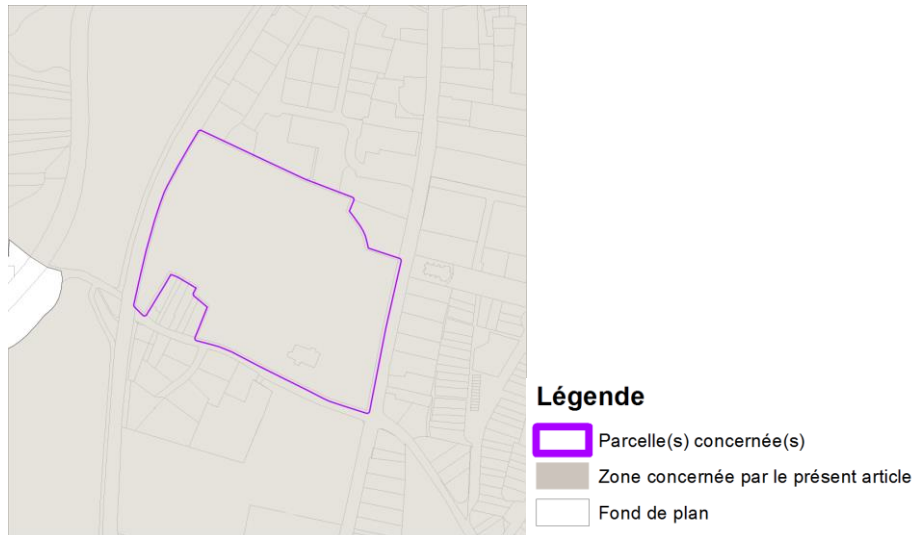


Art. 23 Zones de bruit

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 11 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 25,00 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 150,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

a) Sont à considérer comme minimum pour les habitations, y compris les chambres meublées:

- 1 emplacement par logement inférieur ou égal à 50 m² de surface habitable nette,
- 2 emplacements par logement supérieur à 50 m² de surface habitable nette,
- 1 emplacement par 3 chambres meublées,
- pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.
- 1 emplacement pour visiteur par 4 logements dans une maison plurifamiliale est à aménager à l'extérieur.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités:

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche entamée de 3 enfants pour les crèches mais au minimum 2 emplacements;
 - 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface exploitée dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
 - 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface exploitée dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,
 - en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100 m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
 - 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.
- c) Dans les PAP « nouveaux quartiers » une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants:
- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,
 - des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité: cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.
 - pour la création d'emplacements de stationnement regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné.
 - Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en oeuvre.
- d) Sur tout le territoire de la commune:
- Pour les « immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire » (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux) « constructions à conserver », en vertu de l'Art. 22 du présent règlement, ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, peut être autorisé.
 - Si la nature de l'entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées une augmentation jusqu'à 20% du nombre d'emplacements de stationnement par entreprise est demandée.
 - Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.
- e) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour:
- des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
 - des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 4 du présent règlement.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

f) Emplacement pour vélos:

- 1 emplacement par logement;
- 30 emplacements par arrêt ferroviaire;
- 1 emplacement 500 m² de surface construite brute, avec un supplément d'un emplacement par 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels;
- 1 emplacement 200 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce à partir de 1.000 m² de surface de vente.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

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

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 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.

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:

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

b. affectation des locaux:

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

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 seront 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 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.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

CàD: La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface exploitable, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

AUTRE TERMINOLOGIE

M. Surface exploitée

Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

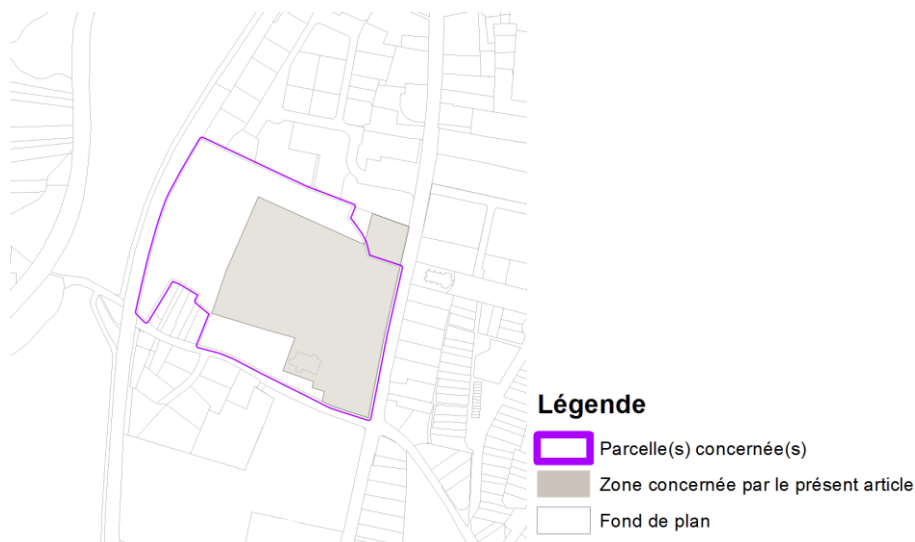
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[037_QE_Luerenzweiler_Hielem_Boufer_Hensdref.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 4 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Art. 4.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est destiné aux constructions et aménagements d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs.

Le PAP QE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est subdivisé comme suit:

- [BEP], pour les bâtiments, équipements et aménagements publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux, avec un maximum de 12 logements, et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.
- [BEP-éq], pour les équipements et aménagements publics. Les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés. Seuls des constructions et installations de moindre envergure de type stockage de conteneur pour le fonctionnement de la station de lagunage, recyclage et des équipements d'utilité publique sont admis.

Art. 4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 4.3 Marges de reculement

- a) Le recul minimal avant ou du domaine public peut être de 2,00 mètres.
- b) Les reculs minimums entre les constructions et les limites latérales et postérieures sont de 3,00 mètres.
- c) Les constructions principales peuvent être accolés à des constructions existantes.

Art. 4.3.1 Dérogations

- a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement définies dans l'Art. 4.3, dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.
- b) Dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation au recul défini dans l'Art. 4.3 et le recul existant par rapport au domaine public peut être maintenu.

Art. 4.4 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 27 et l'Art. 28.

Art. 4.4.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de la parcelle.

Art. 4.4.2 Nombre de niveaux et la hauteur

Les constructions ont 4 niveaux pleins hors-sol au maximum. La hauteur maximale totale des constructions est de 18,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales.

Les toitures ont une forme libre.

RÈGLES APPLICABLES AUX PAP DE ZONES D'HABITATIONS, DES ZONES MIXTES, DES ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DES ZONES DE SPORT ET DE LOISIR

Art. 23 Secteur et éléments protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs et éléments protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions relatives aux bâtiments définies comme « construction à conserver » et « gabarit et alignement d'une construction existante à préserver » ainsi qu'aux autres bâtiments adjacents, sont précisées comme suit.

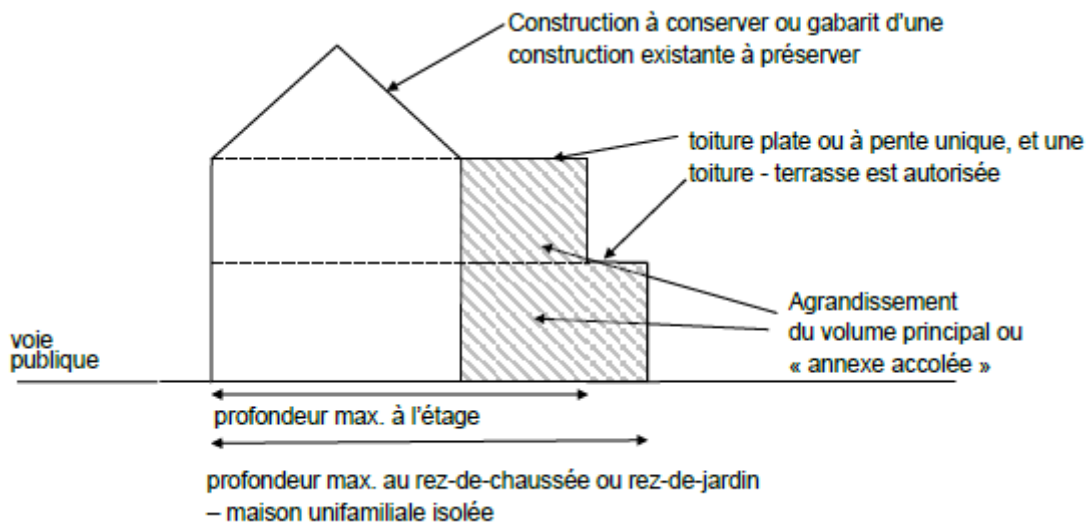
- a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de la façade avant existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faite lors de la reconstruction d'un « gabarit d'une construction

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

existante à préserver », le bourgmestre peut accorder une dérogation jusqu'à 0,50 mètre; sans changer la forme et la pente de la toiture. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, le bourgmestre peut approuver une dérogation jusqu'à 1,00 mètre.

- b) La profondeur maximale des constructions principales est définie dans la zone respective. La profondeur des « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » des constructions principales est à maintenir.
- c) Du côté arrière des « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver », ainsi que les autres constructions, la profondeur totale de la construction peut atteindre les prescriptions des articles des secteurs respectifs. La hauteur totale des parties dépassant la construction existante reste en-dessous de la corniche de la toiture principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse, toutefois la toiture ou la forme de la toiture d'origine doit être maintenue.



- d) La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, exception pour les constructions de coin et les demi-croupes. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Les toitures de style « Mansart » existants peuvent être maintenus. Une construction y adjacente doit se raccorder d'une manière harmonieuse. La partie supérieure, « le terrasson », aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure « le brisis » entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci sera égale ou inférieure à 2,00 mètres. Exceptionnellement sur des « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver », d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

Les toitures plates, bombées, à pente unique et les étages en retrait sont interdits pour les toitures principales.

Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernies et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

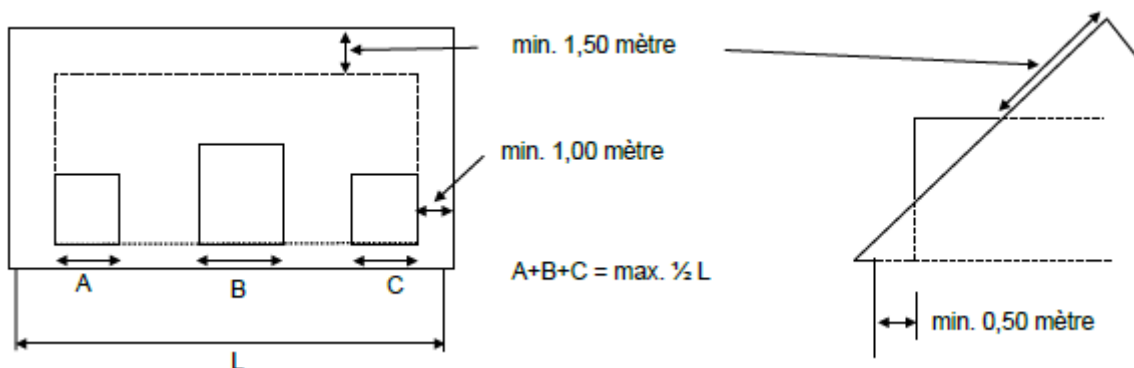
Les pentes des toitures des constructions agricoles, équestres peuvent différer à ces prescriptions.

- e) La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d'au maximum 0,15 mètre et entre 0,05 et 0,10 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue. L'interruption d'une corniche existante de « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver », peut être maintenue.

- f) Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture

L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

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



Les ouvertures doivent observer un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport au plan de toutes les façades et ne contiennent aucun élément de façade. Dans la toiture en façade principale les loggias et similaire sont interdites.

La largeur d'une ouverture ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade.

Les fenêtres intégrées dans le plan de la toiture (type Velux) sont autorisées. Elles auront toujours une forme rectangulaire debout.

Du côté arrière, les loggias et les lucarnes d'une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade (L) respective sont autorisées.

- g) Les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Leur position sur la toiture doit être centrée et constituer un ensemble harmonieux épousant la toiture. Ils ne peuvent être installés en escalier. Ils doivent être éloignés d'au moins 30 cm de la gouttière, des arêtes et de la faitière. Deux types de panneaux solaires différents (photothermique et photovoltaïque) installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes).
- h) La toiture et les dimensions d'une annexe accolée à une construction principale destinée à agrandir la surface habitable, sont définies comme suit:

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

- la surface constructible brute, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale;
- les prescriptions concernant les reculs, l'alignement, et le gabarit sont requises;
- la toiture peut être plate ou inclinée. L'acrotère ne dépasse pas la corniche de la construction principale. Le point le plus haut d'une toiture à une pente doit être accolé à la façade du bâtiment principal et ne doit pas dépasser la corniche, ni le faîte ni l'acrotère. L'aménagement en toiture - terrasse peut être autorisé sur la partie du rez-de-chaussée ou rez-de-jardin ou être végétalisée et/ou en verre.
- Les panneaux solaires installés sur une toiture plate d'une annexe doivent avoir un recul minimal de 1,2 mètres de chaque plan de façade et une hauteur totale maximale de 1,50 mètre. La pente maximale des panneaux est de 35 degrés au maximum.

i) Les façades.

La composition des façades nouvelles ou des transformations majeures doit s'inspirer des caractéristiques des constructions d'origine et marquant le site.

Lors d'un changement d'affectation et de la transformation ou reconstruction d'une annexe, les hauteurs respectives doivent rester d'au moins 0,50 m en-dessous de la corniche et du faîte de la construction principale accolée et la composition des façades doit s'inspirer des caractéristiques des annexes d'origine marquant le site.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleur vive sont interdits. Les couleurs des façades sont définies par la palette « NCS » définies dans l'Art. 39. Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Par façade, ces matériaux ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...), à l'exception des matériaux d'origine existants. L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

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

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point e) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

- j) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.
- k) Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d'une structure légère dans un matériel adapté à la situation respective (verre neutre) peuvent être autorisés.

L'installation d'auvents au-dessus des portes, de dimensions réduites, peut être autorisée, à l'exception des constructions situées en limite du domaine public. Les auvents et les garde-corps doivent être réalisés sous forme d'une structure légère dans un matériel adapté à la situation respective (tel que verre neutre, fer forgé, ...). Des installations en inox non-laqué sont interdites.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Le garde-corps d'une toiture-terrasse et/ou d'un balcon, doit être réalisé dans un matériel adapté à la situation (verre neutre, grillage en fer forgé, etc.).

Les cheminées en inox sur façade sont interdites. Elles doivent avoir la même couleur que la façade ou être encastrées dans un habillage traité comme le reste de la façade.

- l) Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes:
- l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales; le Bourgmestre peut accorder une dérogation pour des terrains en pente;
 - les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire;
 - les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits;
 - le recul avant peut être végétalisé avec des arbres et buissons;
 - la construction d'abris de jardin, de cache-poubelles ou de car-port est interdite;
 - le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seules sont autorisées les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 23.1.1 Stationnement et autre équipement en commun

Dans le cas d'une restauration et transformations d'une ou plusieurs constructions, définies comme « construction à conserver »², plusieurs maisons unifamiliales et logements ainsi créés peuvent avoir recours à l'utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures, l'accès (cour), des locaux, des équipements techniques, des dépôts et similaires dans l'ensemble bâti concerné existant et/ou sur le terrain même.

L'implantation des stationnements à l'arrière de la maison principale, à l'intérieur d'une construction secondaire, à l'abri d'un mur, d'une haie, sans occasionner de gêne pour le voisin, peut être autorisée.

La réduction du recul arrière à 3,00 mètres si un jardin peut être aménagé dans le recul latéral ou sur un terrain adjacent, peut être permise.

Art. 24 Constructions groupées

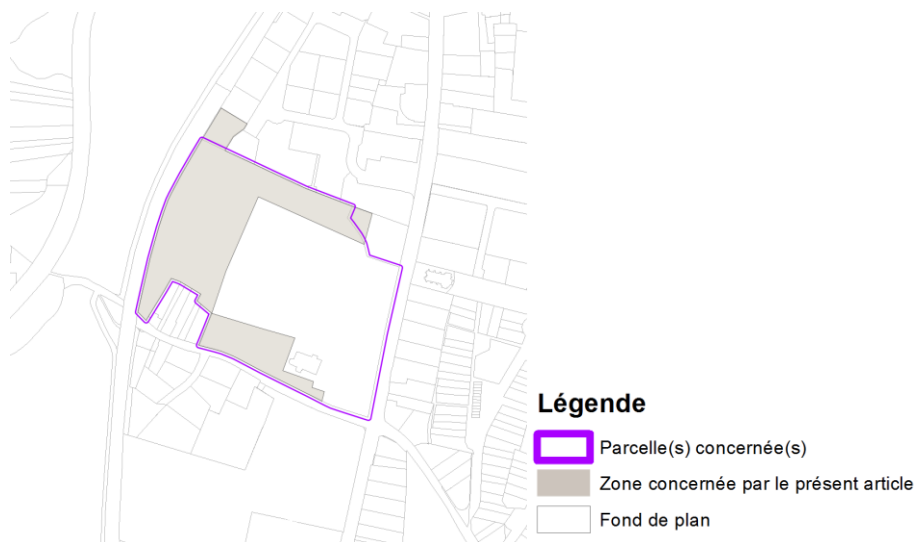
- a) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol).

Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.

- b) Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »



Art. 10 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

Art. 10.1 Destination

Le quartier existant « zone de jardins familiaux » englobe les terrains destinés aux jardins existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception de dépendances, c'est-à-dire un abri de jardin, hangar et une autre dépendance, notamment une serre, un abri pour animaux. Les prescriptions sont définies dans l'Art. 35.

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

Art. 11 Dérogation

Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions du présent règlement sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute.

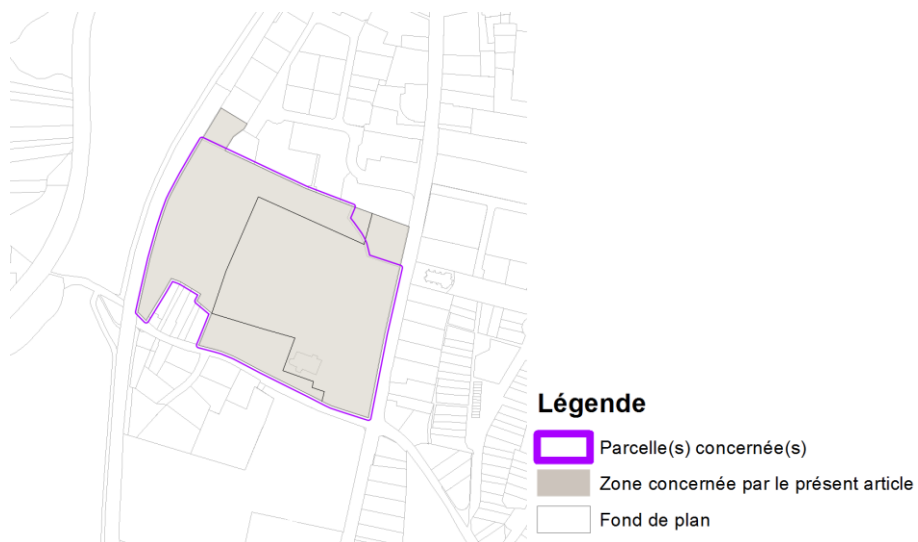
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le tissu bâti existant de la Commune de Lorentzweiler est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

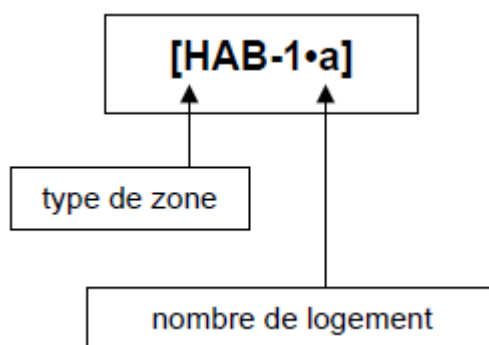
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit:

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
- PAP QE - Zone spéciale – activités économiques de service [SPEC-sc],
- PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC – ep],
- PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC – hô] et [REC – ca],
- PAP QE - Zone de gares ferroviaires et routières [GARE],
- PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

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

Exemple d'un encadré:



PAP approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLES APPLICABLES À TOUS LES PAP QE

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

Art. 13 Constructions existantes

- a) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.
- b) Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.
- c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels en cas de sinistre.

Art. 14 Lotissement de terrains

- a) Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- b) Lors de la demande d'autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du/des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement. Dans le cadre d'un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.
- c) L'autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions réglementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

Art. 15 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

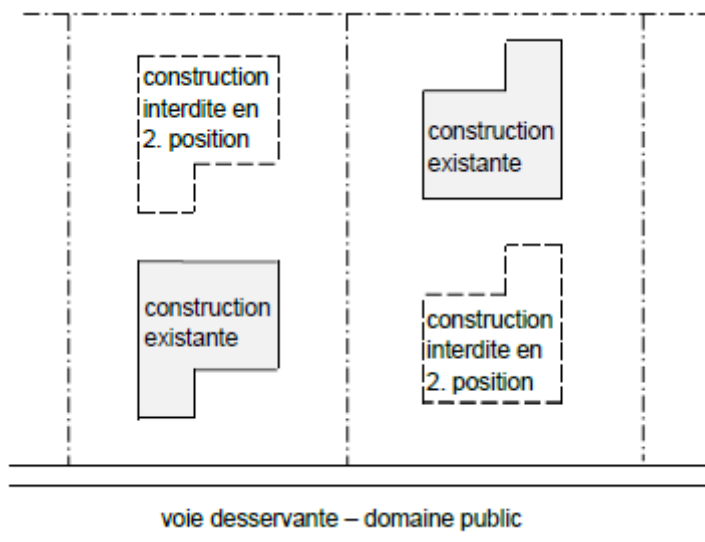
Art. 16 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.



Art. 17 Accès aux constructions

Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Art. 18 Crèches et structures d'accueil pour enfants

- a) Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les PAP QE suivants, sous condition que les fonds concernés disposent d'un accès direct à une route nationale ou un chemin repris:
 - PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1],
 - PAP QE – Zone d'habitation [HAB-2], et
 - PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v].
- b) Elles sont autorisées dans les bâtiments isolés disposant d'un espace vert privatif et non autorisées au rez-de-chaussée des habitations pour logements de type collectif.
- c) L'espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis la crèche. Par enfant, au minimum 5,00 m² sont à réserver en tant qu'espace libre, 65% de ces espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts non scellés. Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert non scellé dans le sens du présent article.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 19 Assainissement énergétique

- a) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.
- b) Dans le cas d'une nouvelle construction et d'un agrandissement d'une construction existante entre deux constructions existantes ayant reçu une autorisation d'empiéter sur les reculs et l'alignement avant pour la réalisation d'une isolation thermique, celle-ci peut s'aligner sur les reculs et l'alignement avant, selon les mêmes conditions. Ces exceptions sont accordées également dans le cas d'une réalisation ultérieure d'un étage supplémentaire sur une construction existante.
- c) Un dépassement de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé, à condition de garantir un espace de circulation d'au moins 1,20 mètre, et ce sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Art. 20 Panneaux solaires

- a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne doivent pas dépasser les bords de la toiture elle-même.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 21 Equipements techniques fixes

- a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.
- b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle, sauf s'il y a un accord réciproque entre voisins et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.
- c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Art. 22 Antennes

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, des exceptions aux prescriptions du présent article peuvent être accordées.

La hauteur des antennes de réception de la radiodiffusion ou de la télévision est limitée aux éléments et dimensions nécessaires à une bonne réception. Toute antenne est soumise à une autorisation de construire préalable.

L'installation d'antennes est interdite sur les balcons et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. En aucun cas, les antennes peuvent empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles doivent respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins 3,00 mètres de la profondeur de la maison, sauf s'il y a un accord réciproque entre voisins.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

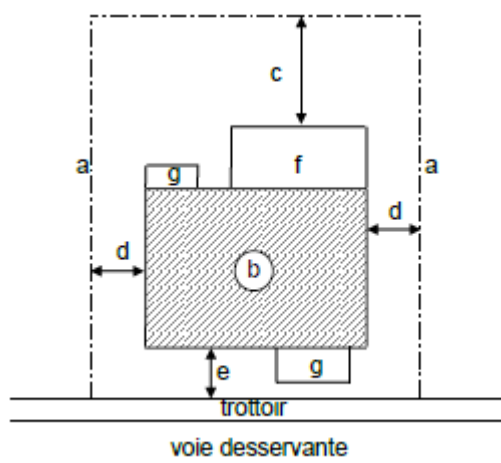
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITION DES DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art. 25 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou carport, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, d'un fond destiné à être maintenu entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d'autre part.

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



- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) recul arrière
- d) recul latéral
- e) recul avant
- f) véranda, terrasse couverte, une construction dite « pergola » et similaire
- g) balcon, avant-corps et similaire (saillie)

Art. 26 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés parallèlement aux limites de la parcelle. La résultante de ces lignes correspond à l'implantation maximale de la construction principales et des annexes.

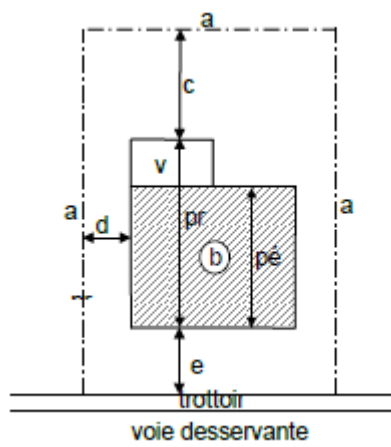
Art. 27 Profondeur des constructions

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

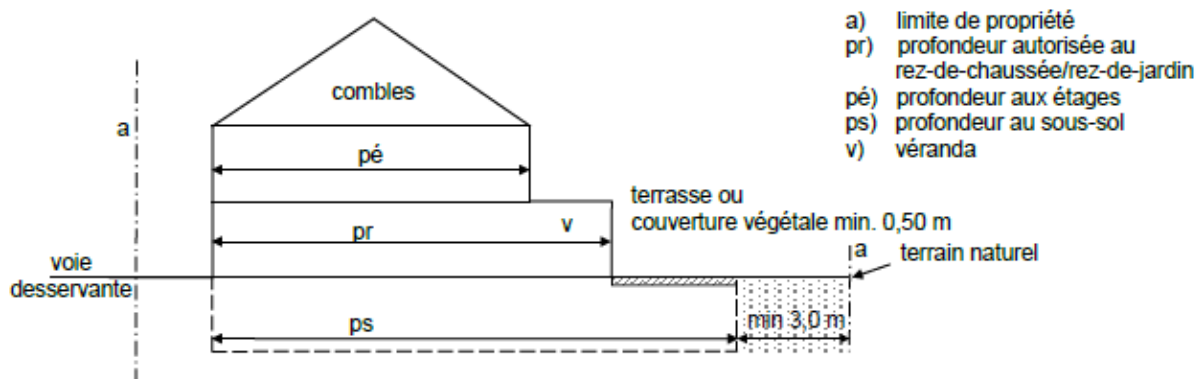
Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

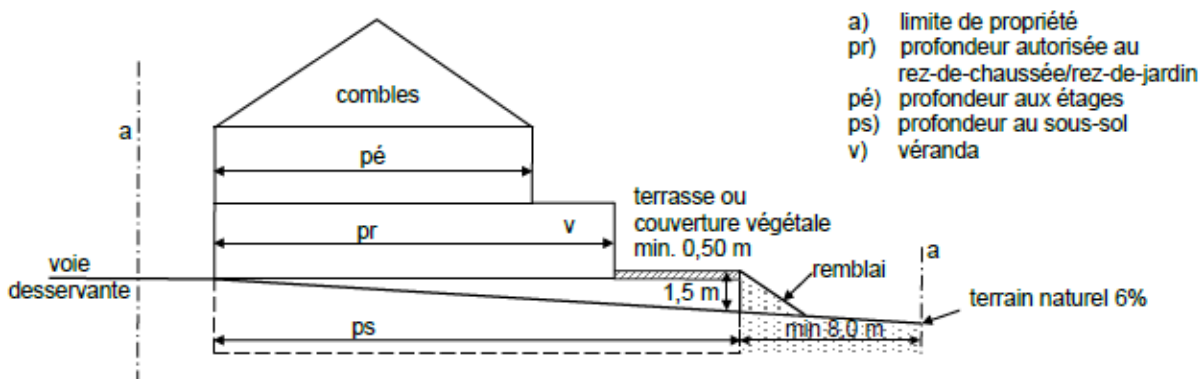
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- a) limite de propriété
- b) bâtiment
- c) recul arrière
- d) recul latéral
- e) recul avant
- pé) profondeur aux étages
- pr) profondeur au rez-de-chaussée/rez-de-jardin
- v) véranda terrasse couverte, une construction dite « pergola » et similaire



- a) limite de propriété
- pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée/rez-de-jardin
- pé) profondeur aux étages
- ps) profondeur au sous-sol
- v) véranda



- a) limite de propriété
- pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée/rez-de-jardin
- pé) profondeur aux étages
- ps) profondeur au sous-sol
- v) véranda

Art. 28 Hauteur des constructions

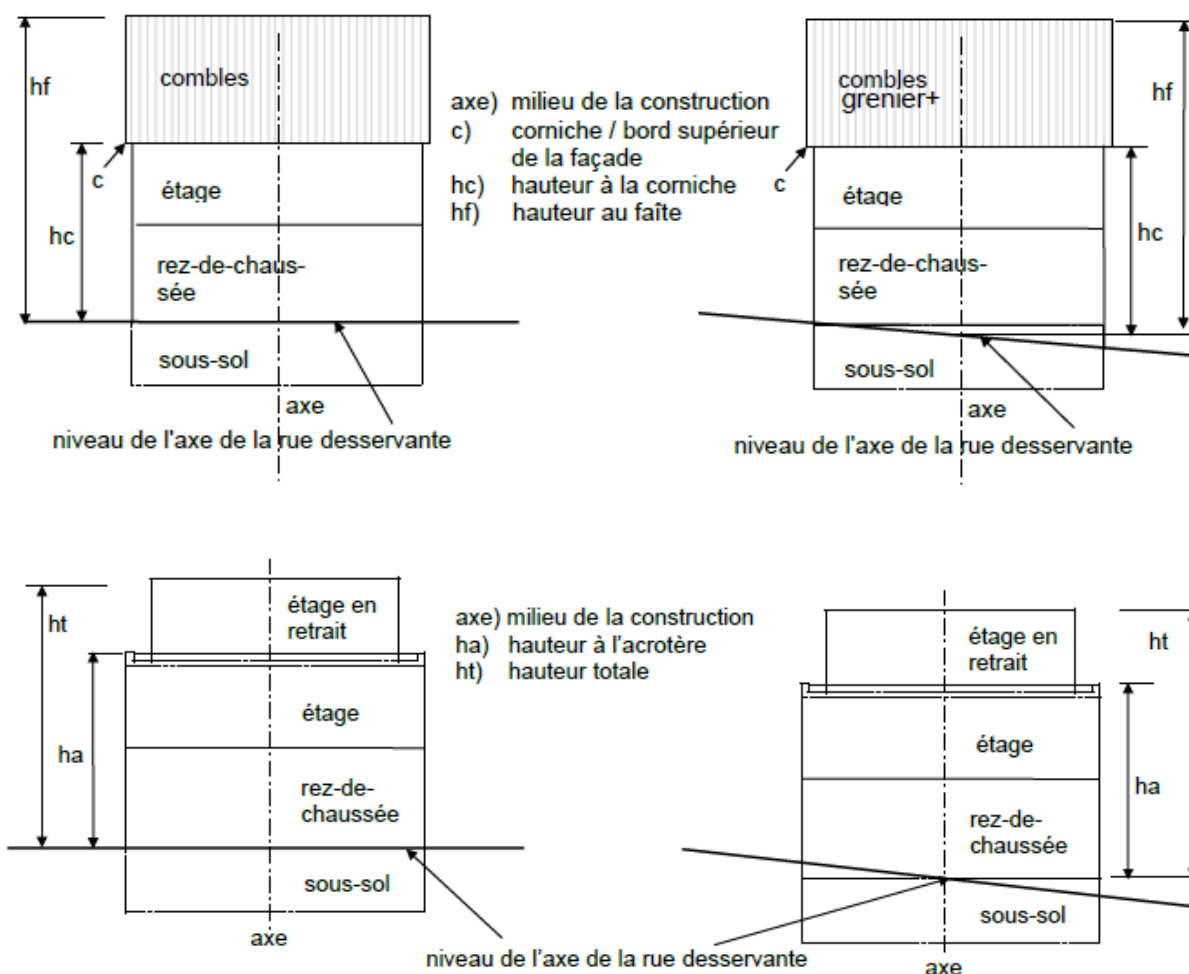
- a) Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe la voie desservante.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

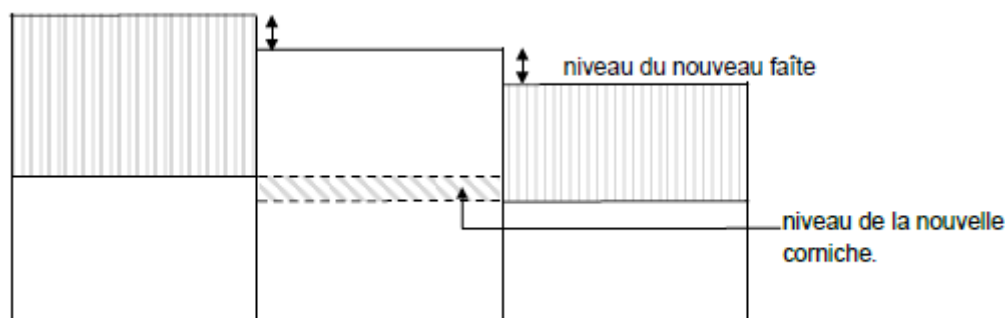
La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.



Pour une nouvelle construction, une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre).

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

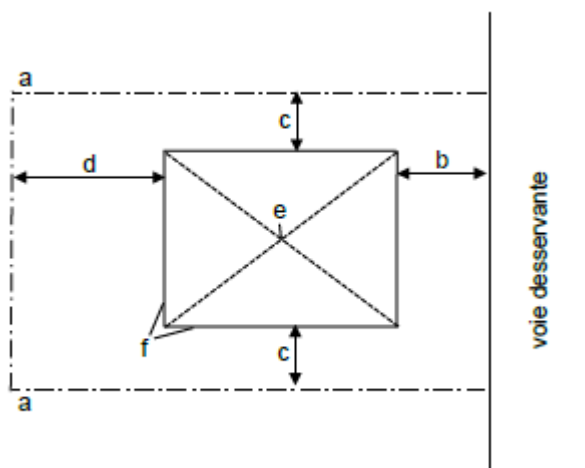
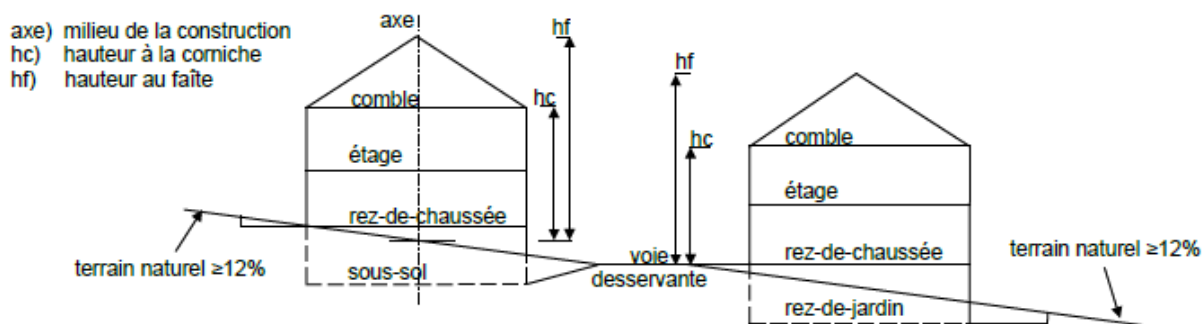
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



- b) Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

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

- c) Pour les constructions situées sur un terrain en pente supérieure à 12% et montant à partir de la rue desservante uniquement, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.



- a) limite de propriété
b) recul avant
c) recul latéral
d) recul arrière
e) point de référence pour les hauteurs à mesurer par rapport au terrain naturel
f) gabarit théorique

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 12%.

Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

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

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

Les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.

L'intersection des axes des façades constitue le point de référence de chaque construction.

Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.

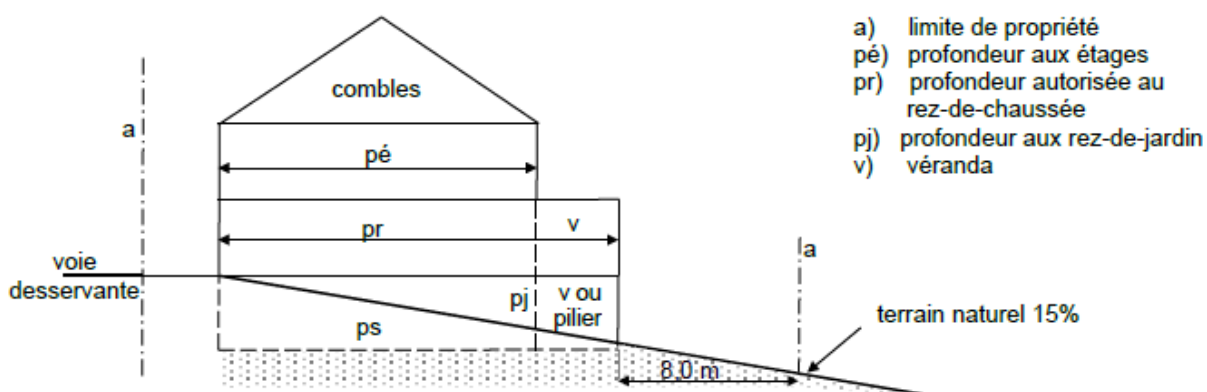
Art. 29 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante, ou le cas échéant, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Exceptionnellement le bourgmestre peut déroger à ces prescriptions pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée respectivement du rez-de-jardin n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

Dans les constructions en pente, en dessous du rez-de-chaussée, des locaux d'habitation partiellement enterrés, du côté arrière soit le rez-de-jardin, des locaux destinées au séjour prolongé peuvent être autorisés.



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

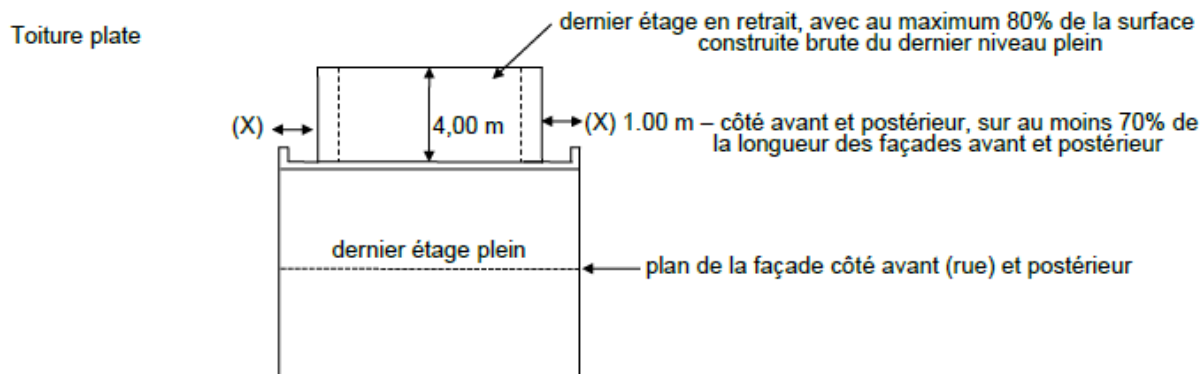
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 30 Étage supérieur en retrait

L'étage supérieur en retrait a une toiture plate ou légèrement inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère.

Le retrait a au moins 1,00 mètre sur au moins 70% de la longueur des façades avant et postérieur, il est mesuré à partir du plan de la façade avant et postérieur.

Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.



Art. 31 Toitures et ouvertures

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre du plan de la façade respective et de 1,50 mètre des arêtes et des noues de la toiture, à l'exception des toitures des lucarnes, dont l'arrête peut rejoindre le faîte de la toiture principale.

La corniche et l'acrotère peuvent être interrompus sur un tiers de la longueur de la façade respective. Le point de référence pour le mesurage de la hauteur de la corniche est précisé dans le dessin ci-après.

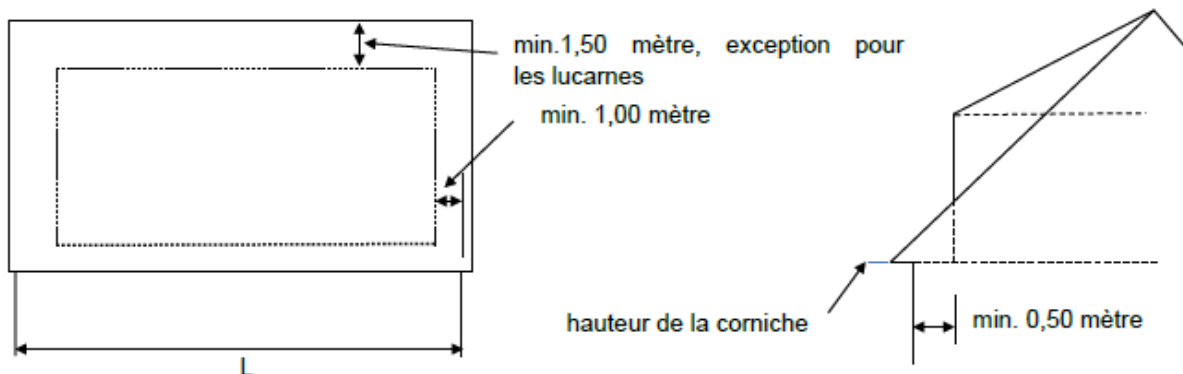
La corniche et l'acrotère ont une saillie de 50 centimètres au maximum, y sont interdits toutes saillies supplémentaires, telles que balcon et similaire.

Du côté arrière, les loggias et les lucarnes d'une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade (L) respective sont autorisées.

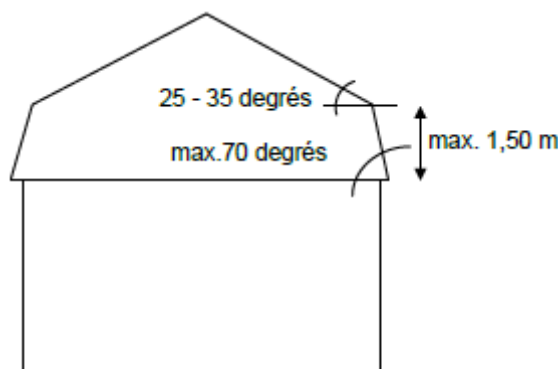
L'implantation des ouvertures dans les toitures avec pentes est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



La toiture à double pente brisée, comble à la Mansart, a pour la partie supérieure une pente comprise entre 25 et 30 degrés et pour la partie inférieure la pente maximale est de 70 degrés. Cette partie inférieure a une hauteur maximale de 1,50 mètre, mesurée à partir de la corniche.



Art. 32 Saillies sur les façades

Les saillies sur les façades de la construction principale respective sont autorisées, avec les prescriptions suivantes:

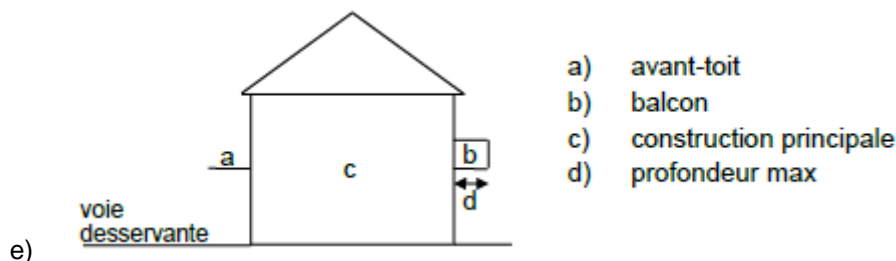
- a) les escaliers extérieurs non fermés peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètre,
- b) les saillies des corniches principales sont définies dans l'Art. 31,
- c) les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.

Les saillies a), b) et c) sont autorisées dans les reculs minimaux imposés.

- d) Les balcons sont autorisés dans les reculs avant et arrière minimaux et sont interdits dans les reculs latéraux. Pour les immeubles ayant plus de deux logements la largeur d'un balcon peut atteindre deux tiers de la largeur de la façade du logement concerné et une saillie maximale de 1,50 mètre sur la façade principale et de 3,00 mètres sur la façade côté jardin.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

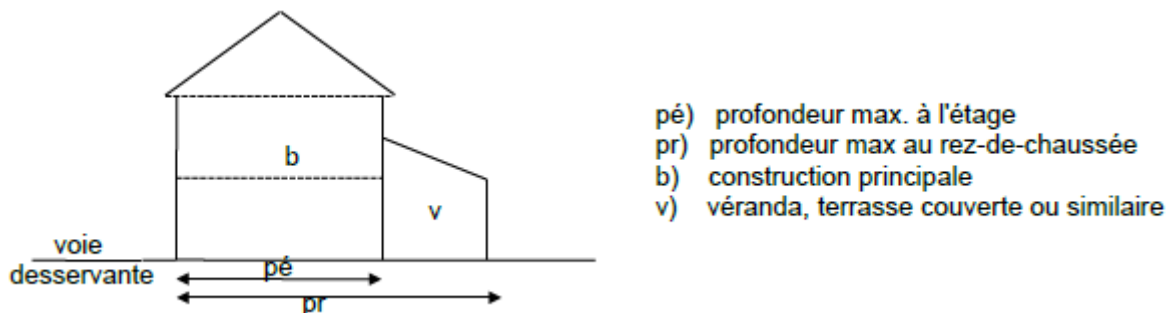
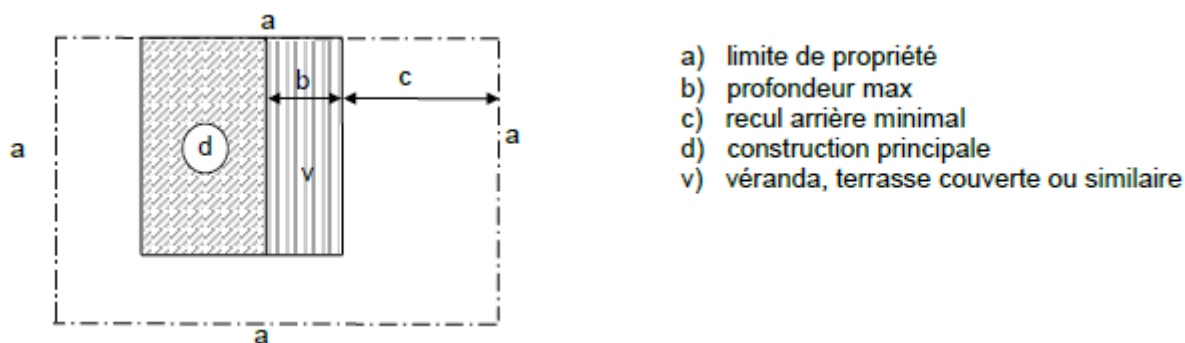
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 33 Véranda et construction similaire

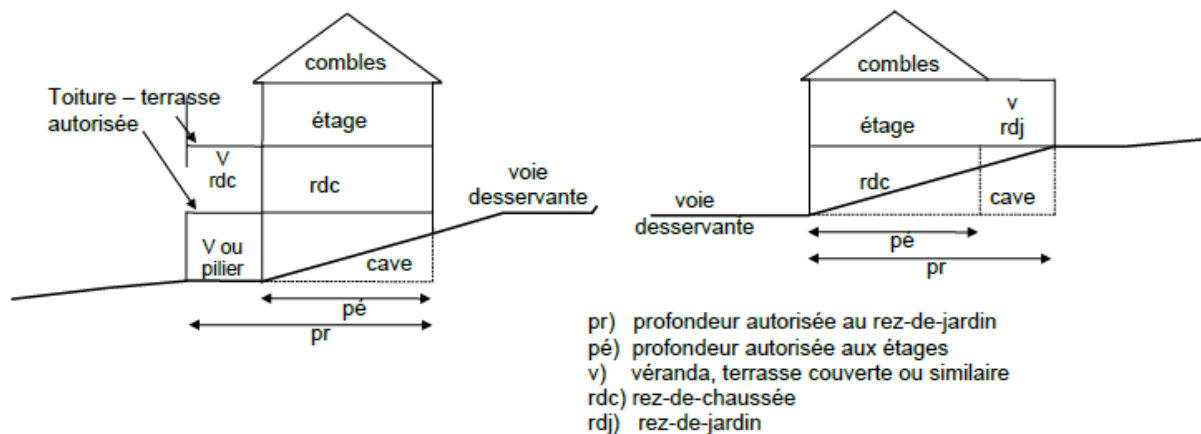
Une véranda, verrière, terrasse couverte (*Terrasse couverte fermée au minimum de deux côtés, une terrasse couverte fermée d'un seul côté n'est pas considérée dans la profondeur ni dans le recul arrière*), construction dite « pergola » ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin du côté arrière et/ou latéral, sous condition de respecter les reculs minimaux. Elle a une profondeur maximale de 6,00 mètres et est accolée à la construction principale. La hauteur maximale est de 3,50 mètres et ne peut dépasser la corniche de la construction principale. Les parois sont translucides sur au minimum une superficie de 75% des trois côtés ou peuvent être fermées sur deux côtés à condition que la surface côté arrière est une surface vitrée.

La couverture de l'extension du rez-de-chaussée peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, d'une profondeur maximale de 6,00 mètres à partir de la façade du bâtiment principal, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines.



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 34 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

Art. 34.1 Généralités

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, le cas échéant une permission de voirie est requise.

Pour les maisons unifamiliales et bi familiales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé.

Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé ou deux accès de 4,00 mètres maximum.

Les accès sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

c) Des emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales. L'aménagement d'emplacements de stationnement, de garages ou de car-ports dans le recul arrière est interdit, à l'exception de ceux adjacents à la voie ferrée.

d) La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et/ou dans le recul latéral. Ils peuvent être implantés sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.

e) Au rez-de-chaussée des maisons d'habitation plurifamiliales, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Le Bourgmestre peut accorder une dérogation pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

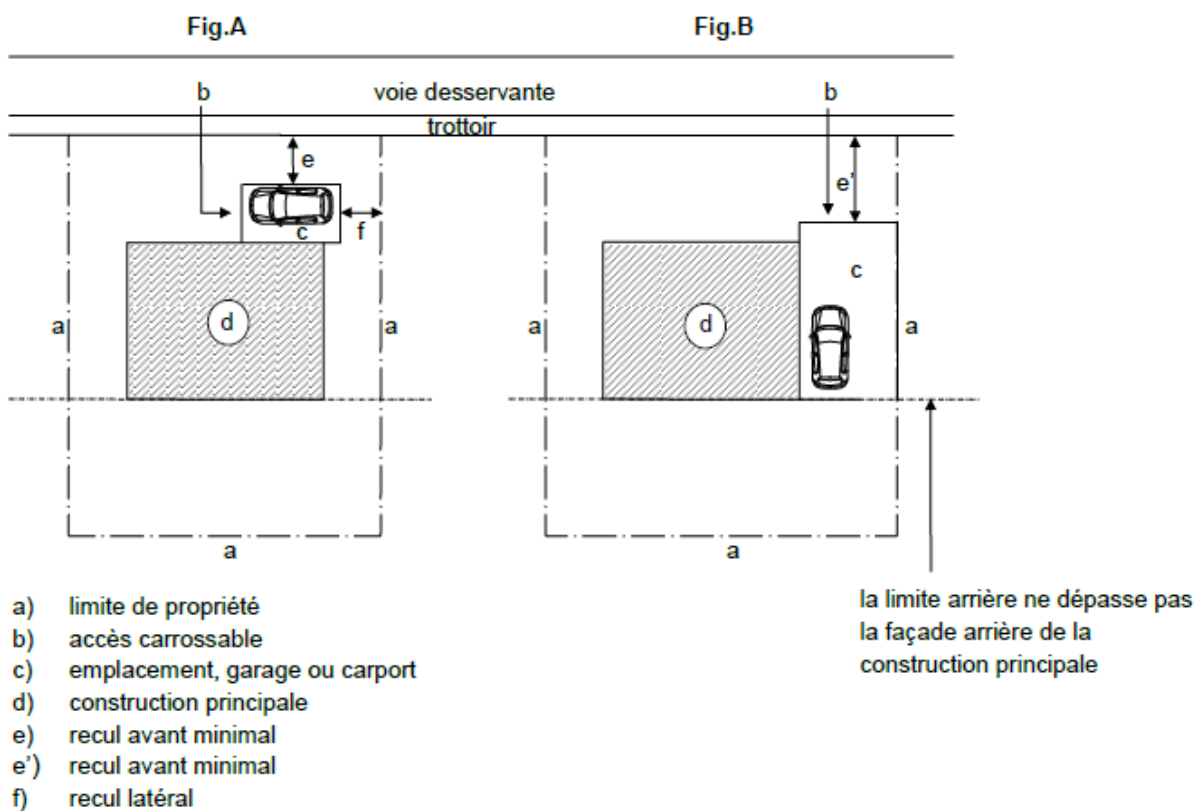
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- f) Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction, à l'exception des parcelles dont le recul postérieur est adjacent à la voie ferrée.

Art. 34.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement d'emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans le Chapitre 4.



Un car-port ou garage, avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant et/ou latéral des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, en respectant les conditions suivantes :

a) Car-port:

- la construction est ouverte sur tous les côtés sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant, a une toiture plate ou légèrement inclinée; le côté en limite de propriété peut être fermé avec un grillage translucide et/ou une haie;
- il peut être aménagé:
 - dans le recul avant si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e') est de 5,00 mètres; si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer.
 - dans le recul latéral sans recul sur la limite de la parcelle;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale autorisée;
- la largeur maximale est de 6,00 mètres, la profondeur maximale est de 12,00 mètres et l'emprise au sol maximale est de 36,00 m²,
- la hauteur maximale totale est de 3,00 mètres au maximum. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel;
- la toiture d'un car-port est plate et peut-être végétalisée. L'aménagement de toiture-terrasse n'est pas autorisé.

b) Garage:

- il peut être aménagé:
 - dans le recul avant si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e') est de 6,00 mètres; si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer.
 - dans le recul latéral: la construction doit se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines ou avec un recul latéral (f) d'au moins 3,00 mètres de la limite de propriété; l'implantation sur la limite de la parcelle est autorisée sous condition qu'un garage ou une construction principale soit implantée en limite de la parcelle;
- la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale autorisée;
- la largeur maximale est de 6,00 mètres, la profondeur maximale est de 12,00 mètres et l'emprise au sol maximale est de 36,00 m², pour la partie située à l'extérieur de la construction principale;
- la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,50 mètres au maximum et la hauteur maximale au faite est de 7,00 mètres. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel;
- la toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d'un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales. La toiture-terrasse d'un garage implanté dans le recul latéral minimal n'est pas autorisée.

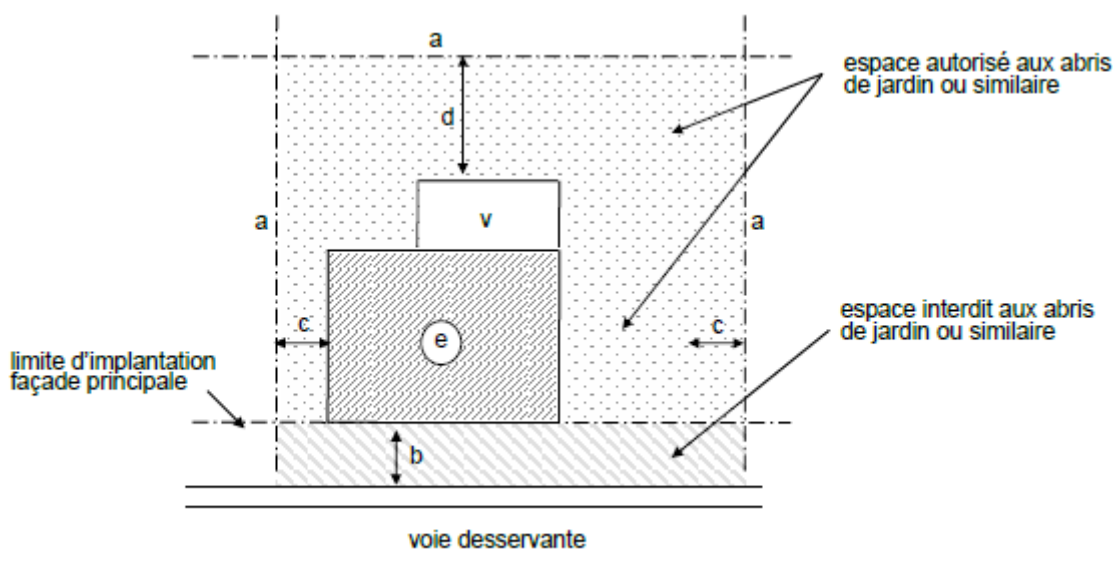
Art. 35 Abris de jardin et construction similaire

- a) L'abri jardin et/ou une construction similaire, serre et piscine sont autorisés dans les reculs arrière et latéraux, et ne pas autorisés dans le recul avant des constructions. L'accès se fait à partir de l'extérieur et non à partir de la construction principale. La somme de l'emprise au sol des abri, hangar, serre et/ou construction similaire, sans une piscine, ne peut pas dépasser 5 % de la parcelle respective.
- b) Un abri jardin et/ou une construction similaire:
- a une emprise au sol maximale de 24,00 m², avec un côté de 6,00 mètres au maximum;
 - un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle, à l'exception des dépendances de maisons jumelées qui peuvent être implantées sur la limite de propriété; le recul peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées »;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- l'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément ou s'il y a un accord réciproque entre voisins;
- la hauteur maximale à la corniche ou d'une toiture plate est de 2,50 mètres et la hauteur totale maximale est de 3,00 mètres. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

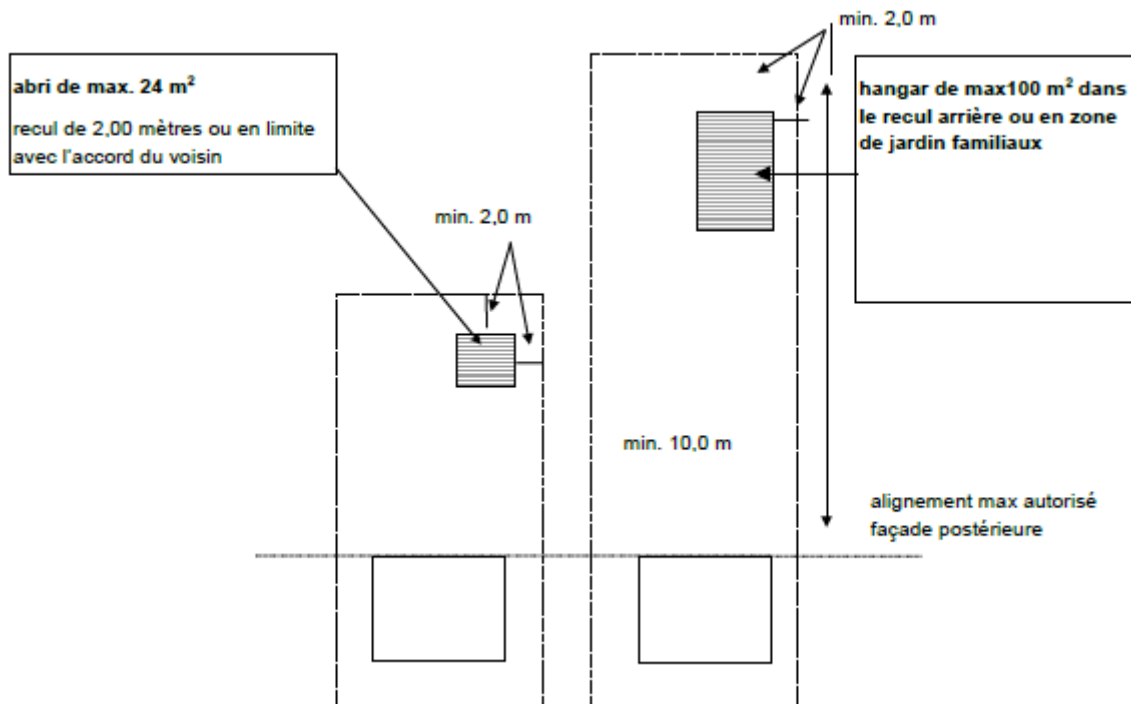


c) Un hangar:

- a une emprise au sol maximale de 100,00 m²;
- un recul d'au moins 10,00 mètres à partir de la profondeur maximale autorisable de la construction principale;
- un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle et peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées »;
- la hauteur maximale à la corniche ou d'une toiture plate est de 4,00 mètres et la hauteur totale maximale est de 6,00 mètres. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- le hangar sert au stockage du bois de chauffage pour les besoins propres, à l'entreposage de machines de jardinage et similaires, et
- le revêtement extérieur de la dépendance est en bois.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



d) En plus d'un abri de jardin et/ou une construction similaire, sont autorisées:

- une serre, avec une surface constructible maximale de 10,00 m², une hauteur maximale totale de 2,70 mètres, qui est mesurée par rapport au terrain naturelle et avec un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle, et
- une piscine, un étang de baignade ou aménagement similaire non couvert avec une hauteur totale maximale de 2,00 mètres et un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle ou avec une couverture amovible avec une hauteur totale maximale de 5,00 mètres et un recul minimal de 8,00 mètres sur les limites de la parcelle; dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et sous condition que leurs équipements techniques soient enterrés ou réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

e) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. Ils doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Art. 36 Espaces libres et jardins privés

Les marges de reculement imposées doivent être non scellées et être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées par l'Art. 35 qui peuvent être scellées.

Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle ou sans recul pour les réservoirs complètement enterrés.

Art. 37 Travaux de déblai et remblai

Le niveau naturel du terrain est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous de ce niveau, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé.

Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

Art. 38 Clôtures, murs de soutènement

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, des exceptions aux prescriptions du présent article peuvent être accordées.

- a) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
- b) Les limites entre domaines publics et privés (avant) peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des grillages translucides, des éléments préfabriqués et/ou une haie vive avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.
- d) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse couverte ou non – adjacente à la façade postérieure des constructions a 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur de cette séparation ne peut excéder 3,50 mètres.
- e) Dans un terrain en pente dans le recul latéral et postérieur, un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés en limite de la parcelle, ou de 2,00 mètres avec l'accord réciproque entre voisins. Entre deux murs une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter. Le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou limite de parcelle est plat.
- f) Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de parcelle. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres.
- g) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.
- h) Les clôtures, haies ou autre plantation et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ANNEXES

Art. 39 Couleurs admises dans le secteur de type « environnement construit – C »

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

- à titre indicatif les référence du « Natural Colour System » (NCS).

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Vert		Gris Chaud		Rouge	
	S 1010-Y		S 1005-G60Y		S 0510-Y80R
	S 1510-G90Y		S 1502-Y50R		S 0907-Y50R
	S 1515-G90Y		S 2002-Y50R		S 1010-Y50R
	S 2005-Y10R		S 2005-G40Y		S 1010-Y60R
	S 2005-G60Y		S 2005-G90Y		S 1020-Y50R
	S 2005-G90Y		S 3005-Y20R		S 1020-Y70R
	S 2010-G70Y				S 1510-Y40R
	S 3005-G50Y				S 1510-Y50R
	S 3005-G80Y				S 1510-Y60R
	S 3010-Y10R				S 1515-Y40R
	S 4010-G90Y				S 2010-Y40R
					S 2010-Y60R
					S 2010-Y70R
					S 2020-Y60R
					S 2030-Y70R
					S 3005-Y80R
					S 3010-Y50R
					S 3020-Y60R
					S 3020-Y70R
					S 3020-Y80R
					S 3040-Y80R
Bleu		Gris froid			
	S 0502-B50G		S 1000-N		
	S 1010-B		S 1502-G50Y		
	S 1010-R80B		S 2002-Y		
	S 1510-R80B		S 2502-Y		
	S 2002-G50Y		S 3000-N		
	S 3005-R80B				

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Art. 40 Glossaire

Acrotère²

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

Alignement de voirie²

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

Alignement obligatoire²

On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

Auvent²

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

Avant-corps²

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

Balcon²

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port²

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

Changement du mode d'affectation⁵

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

Clôture²

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]¹

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

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹

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

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Coefficient de scellement du sol [CSS]¹

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

Comble²

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

Conservation

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

Construction²

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

Corniche

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

Cote de niveau²

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

Densité de logement [DL]¹

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

Dépendance²

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

Dépendance agricole

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

Domaine public⁵

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

Enseigne⁵

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

Etage en retrait²

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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/Faîtage²

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

Hauteur à l'acrotère²

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

Hauteur à la corniche²

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

Hauteur du socle²

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

Ilot²

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

Limite de surface constructible²

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

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

Logement²

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

Logement de type collectif²

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Logement intégré²

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

Loggia²

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

Lot²

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

Lotissement³

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

Lucarne

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

Maison bi-familiale²

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

Maison en bande²

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

Maison jumelée²

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

Maison plurifamiliale²

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

Maison unifamiliale²

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

Niveau⁵

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

Niveau en sous-sol²

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Niveau fini du plancher⁵

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

Niveau fini sous dalle⁵

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

Niveau naturel du terrain²

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

Niveau plein²

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre d'étages²

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

Nombre de niveaux²

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

Nu (de la façade)

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

Pente moyenne

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

Parcelle²

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

Profondeur de construction²

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

Recul²

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Rénovation

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

Restauration

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

Revêtement perméable⁵

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

Saillie⁵

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

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

Studio⁵

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

Surface construite brute¹

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

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

Surface d'emprise au sol¹

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

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

Surface de vente⁶

La surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Surface habitable nette⁵

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

Surface hors oeuvre¹

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

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

Surface non aménageable¹

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface scellée¹

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

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

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Terrain à bâtir brut¹

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

Terrain à bâtir net¹

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.

Terrasse²

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

On distingue:

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

Toit à la Mansart

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

Transformation d'une construction⁵

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

Travaux de remblai et de déblai⁵

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

Trottoir⁵

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

Véranda

Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal

Voie carrossable⁵

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

Voie desservante²

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

Voie publique²

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

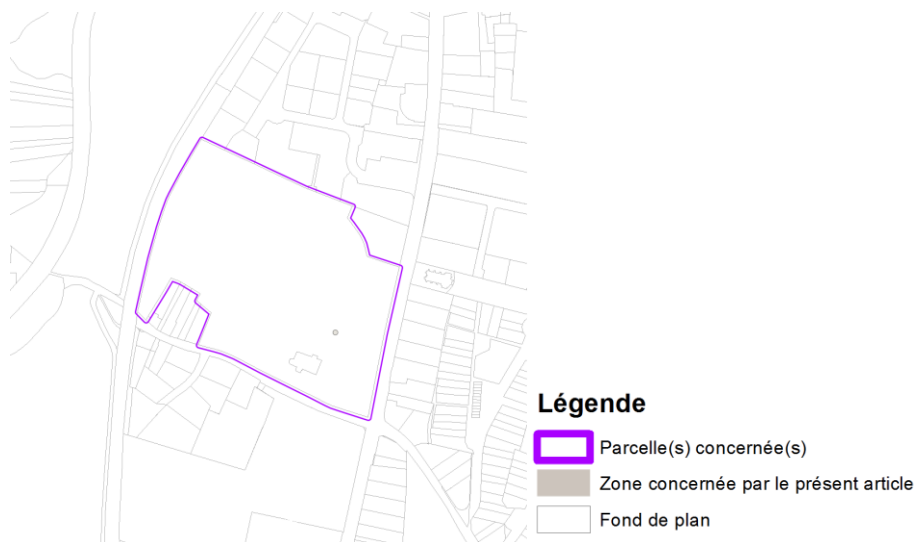
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sources

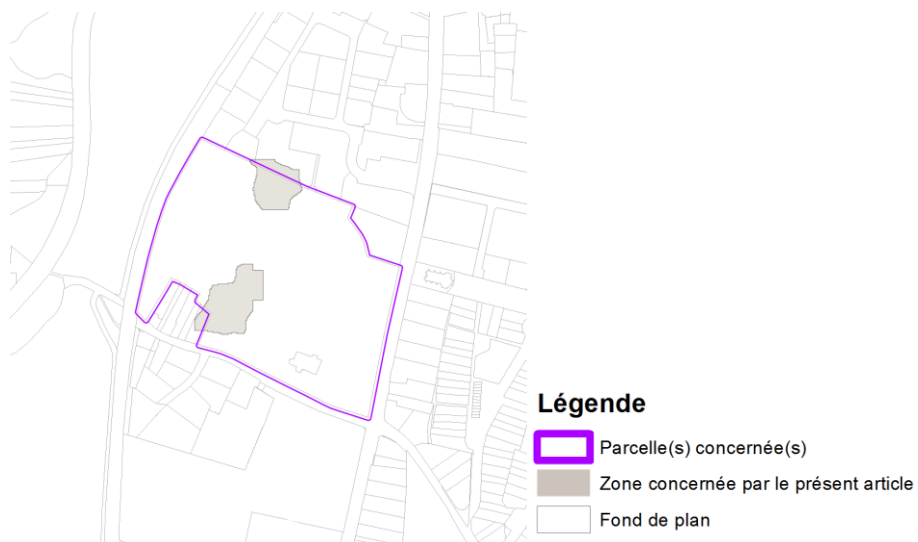
- ¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.
- ² Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II: Terminologie.
- ³ Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- ⁴ Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- ⁵ Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 20 décembre 2018.
- ⁶ Art 2 de la loi du 2 septembre 2011 concernant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

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



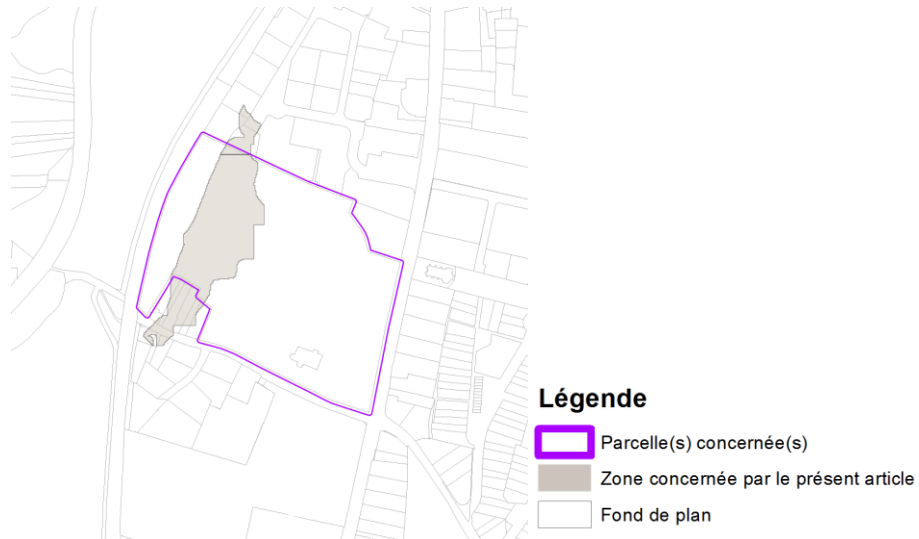
Arbres remarquables

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



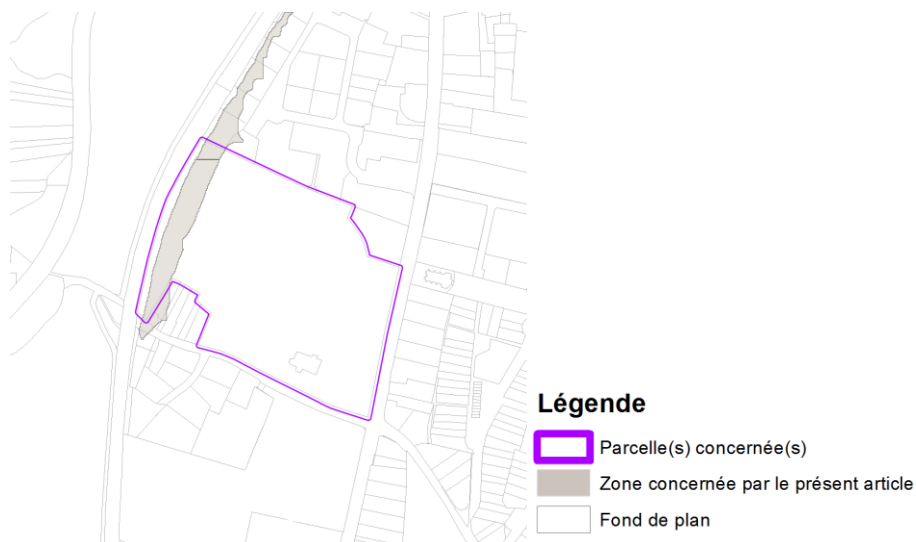
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 60

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



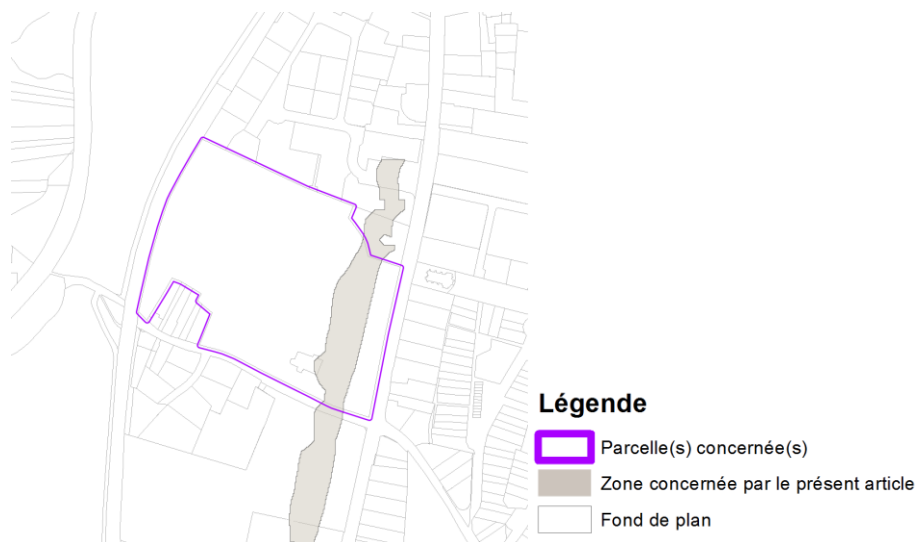
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 65

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



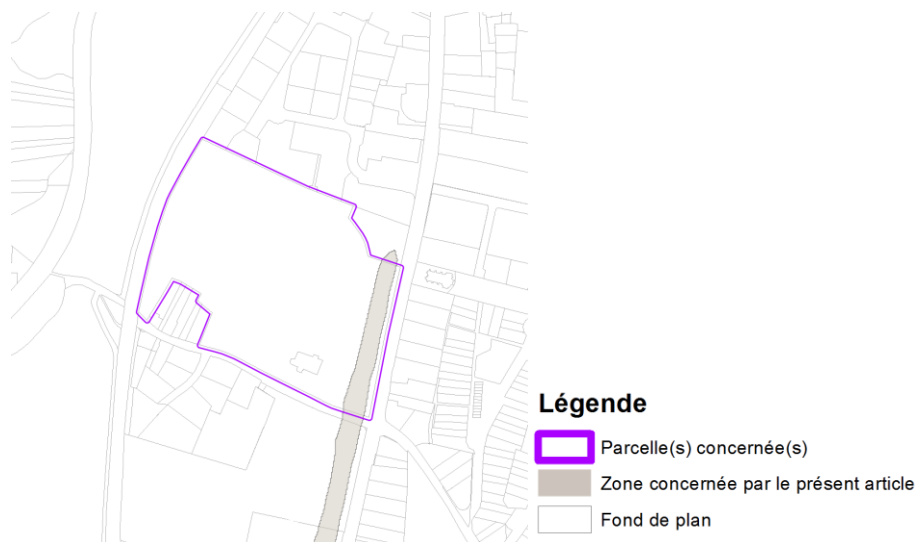
Cartographie du Bruit concernant le rail (LDEN) - 70

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



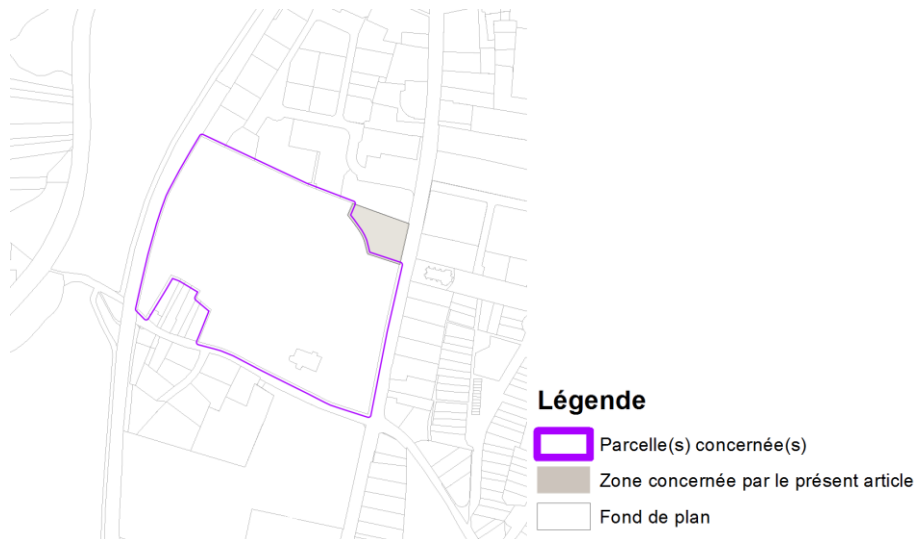
Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

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



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

13. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX



13. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

IMMEUBLES CLASSÉS MONUMENT NATIONAL

En vertu de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, les immeubles, nus ou bâtis, dont la conservation présente au point de vue archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel, un intérêt public, sont classés comme monuments nationaux en totalité ou en partie par les soins du Gouvernement.

Les effets d'un tel classement sont les suivants :

- Le classement entraîne pour le propriétaire l'obligation de solliciter auprès du Ministre de la Culture une autorisation pour faire réaliser des travaux sur l'immeuble.
- Lors de la planification de ces travaux, le propriétaire peut faire appel au Service des sites et monuments nationaux qui conseille gratuitement le maître d'ouvrage et, le cas échéant, son architecte sur le projet à venir.
- Le propriétaire d'un immeuble classé peut bénéficier d'une allocation de subventions jusqu'à 50% des frais encourus pour des travaux de restauration en vertu du règlement grand-ducal du 19 décembre 2014 concernant l'allocation de subventions pour des travaux de restauration d'immeubles.

Contact :

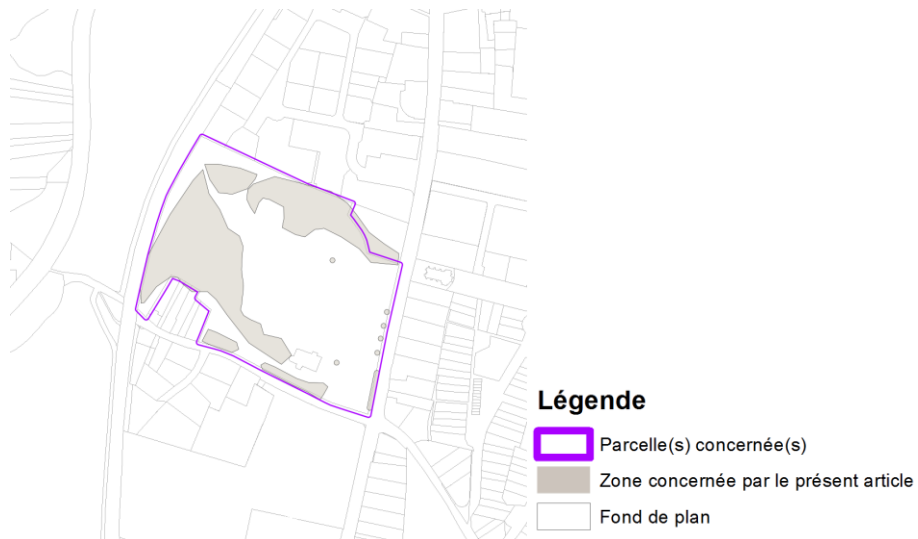
Service des sites et monuments nationaux

26, rue Münster

L-2160 Luxembourg (+352) 247 866 50

info@ssmn.public.lu

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



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

ZONES OU ESPACES REPRIS À TITRE INDICATIF

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif:

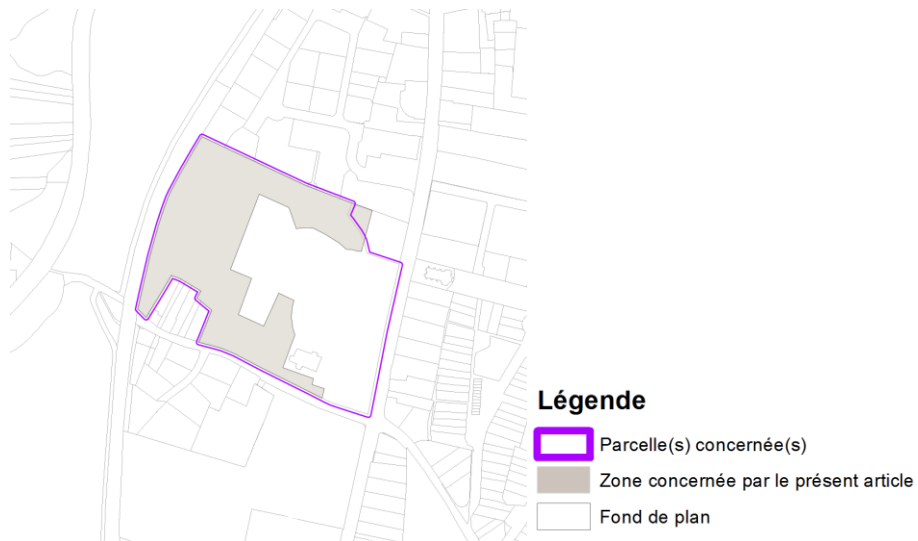
- Protection de la nature et des ressources naturelles:

loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif:

- « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire »
 - Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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



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

ZONES OU ESPACES REPRIS À TITRE INDICATIF

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif:

- Protection de la nature et des ressources naturelles:

loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif:

- « Art. 17 » - « habitats d'espèces protégées »:

Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

- « Art. 21 » - « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées »:

- Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

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

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

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

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

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

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

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

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

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

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

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère des Affaires intérieures réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.