


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



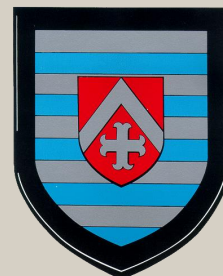
Légende

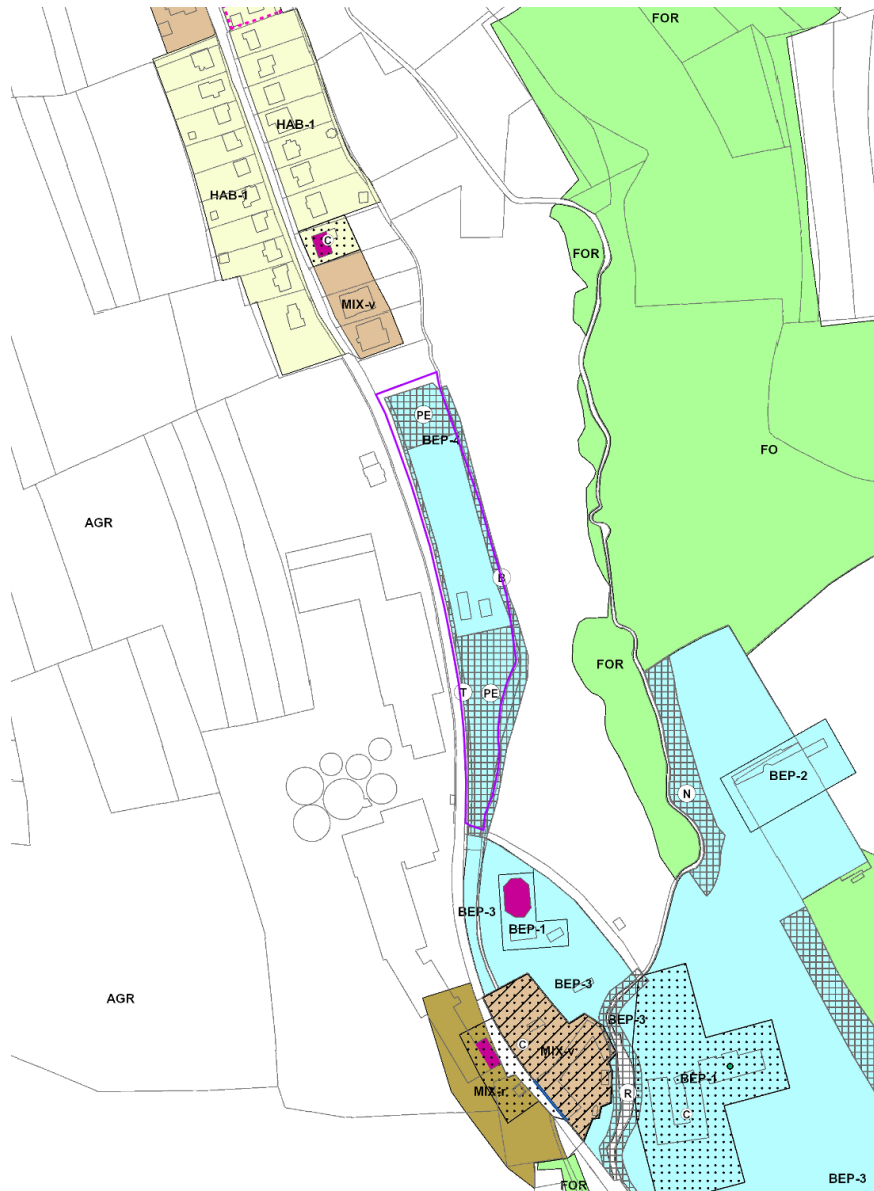
 Parcelle(s) concernée(s)



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

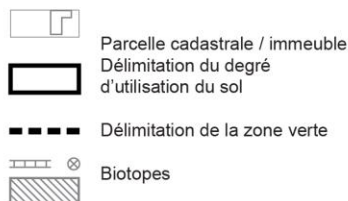
ADMINISTRATION COMMUNALE D' ELL





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

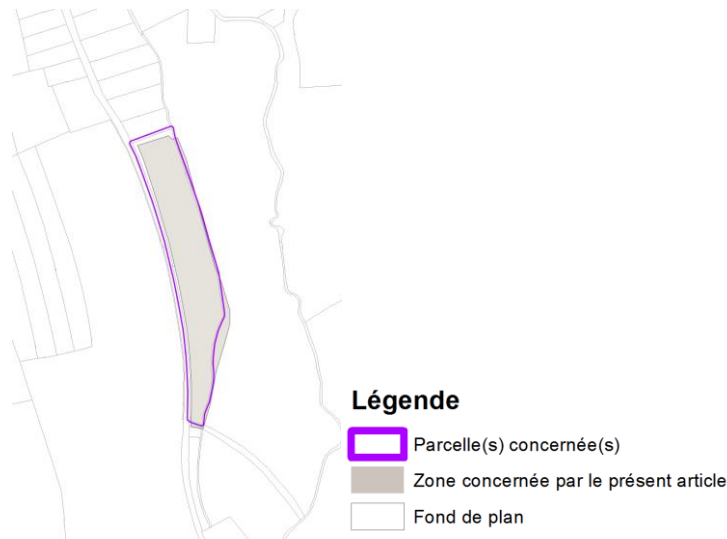
Zones de risques naturels prévisibles

	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



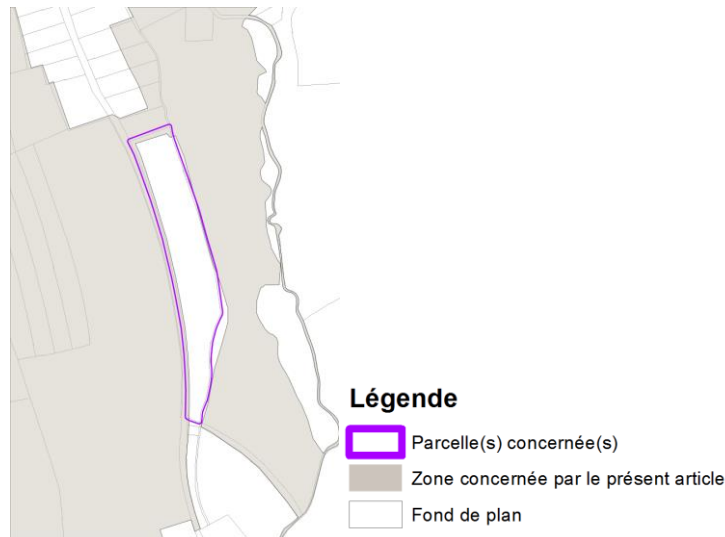
Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

On distingue:

- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 1 [BEP-1];
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 2 « jardinage » [BEP-2];
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 3 « parc » [BEP-3];
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 4 « CIPS » [BEP-4].

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 4 « CIPS » sont réservés au Centre d'Initiation Professionnelle et de préparation à la vie Sociale (CIPS) et aux aires de parking du Centre de Réhabilitation du château de Colpach. La zone peut accueillir des constructions et des aménagements liés au CIPS, notamment des logements. La zone peut également accueillir des aires de parkings destinées au Centre de Réhabilitation du château de Colpach ainsi que des infrastructures de dessertes (circulation piétonne, piste cyclable, voiries...), des infrastructures de gestion des eaux et des infrastructures d'intérêt publique.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



La zone verte comporte:

- Les zones agricoles [AGR];
- Les zones forestières [FOR];
- Les zones de verdure [VERD];

La zone verte est régie par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour mémoire, une autorisation de bâtir du ministère ayant l'environnement dans ses compétences est requise, en complément de l'autorisation du bourgmestre.

Art. 9 Les zones agricoles [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment:

1. Les constructions indispensables à l'exploitation agricole, incluant le logement de l'exploitant et/ou du personnel agricole sont autorisées sous réserve de mesures d'aménagement paysager destinées à limiter l'impact visuel de ces constructions tout en tenant compte des fonctionnalités de celles-ci;
2. Les travaux sur les constructions indispensables à l'exploitation agricole, tels que les rénovations, les transformations et les agrandissements sont autorisés, en respect des vues et du contexte paysager;
3. Les constructions légalement existantes, sans lien avec l'activité agricole, peuvent être rénovées ou transformées, sans extension de leur surface habitable, en respect des vues et du contexte paysager;
4. Toute nouvelle construction, sans lien avec l'activité agricole et à usage d'habitation permanente, est interdite;
5. Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le ministre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée.

6. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.
7. Pour les constructions servant à l'habitation qui ne se trouvent pas en zone verte, le propriétaire peut être autorisé à placer un seul abri de jardin en zone agricole, adjacent à la construction servant à l'habitation, s'il ne dispose pas de fonds situé en zone urbanisée pour placer cet abri.
8. De manière générale, l'impact visuel des constructions doit être limité tout en tenant compte de leurs fonctionnalités.

De surcroît, la réalisation d'un accès carrossable et du raccordement aux réseaux d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées est à charge du propriétaire des fonds.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Zones de servitude « urbanisation »

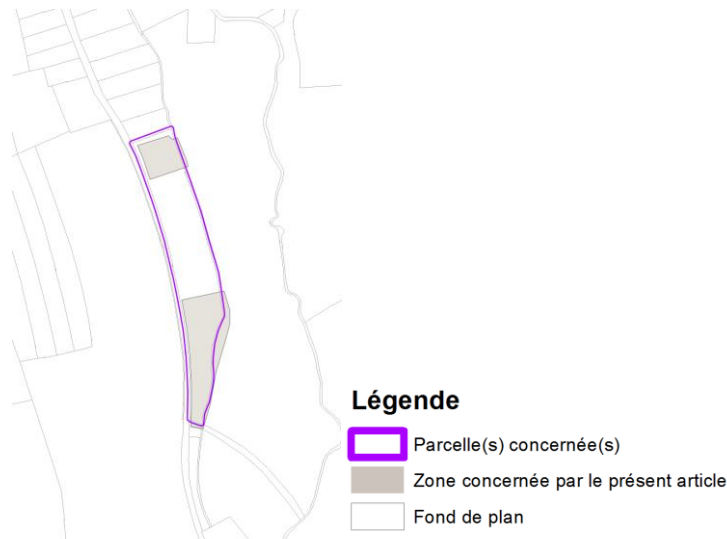
Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Art. 14.2 Servitude « urbanisation – biotopes » [B]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Biotopes » et sont marqués de la surimpression « B ».

La servitude « urbanisation – Biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes protégés existants. Toutes constructions y sont interdites. La destruction ou la réduction des biotopes protégés grevés d'une servitude « urbanisation – Biotopes » (B) sont interdites.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Zones 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 pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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.

Art. 14.6 Servitude « urbanisation – Parking écologique » [PE]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Parking Ecologique » sont marqués de la surimpression « PE ».

La servitude « urbanisation – Parking Ecologique » couvre des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement écologiques:

- Tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres (comme par exemple des bornes électriques) y sont interdits;
- Les plans soumis pour autorisation de construire doivent préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement;
- Les stationnements doivent être délimités par des éléments naturels (rondins de bois au sol, poteaux en bois, pierres, bosquets, bandes herbeuses, ...);
- La mise en oeuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol, et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies indigènes adaptés au milieu;
- La mise en oeuvre du projet doit aussi garantir l'intégration de celui-ci dans le paysage et, dans la mesure du possible, le respect de la forme naturelle du terrain;
- Les aménagements situés dans des zones avec risques d'inondation doivent répondre aux conditions imposées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 14 Zones 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 pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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.

Art. 14.7 Servitude « urbanisation – zone tampon » [T]

La servitude « urbanisation – zone tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel. Elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

La servitude « urbanisation – zone tampon » requiert un aménagement écologique de qualité via la plantation de structures arborées et/ou arbustives adaptés à la situation stationnelle. Cet aménagement écologique peut être mis en place sur terrain privé ou réalisé sur terrain public.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation – zone tampon » sont autorisés les aménagements urbanistiques suivant:

- L'aménagement ponctuel d'accès motorisés sans que leur emprise totale ne puisse excéder 10% de la surface concernée;
- L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité;
- Le passage d'infrastructure techniques indispensables au développement de la zone sans que leur emprise totale ne puisse excéder 5% de la surface concernée.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 7 Emplacements de stationnement

Art. 7.1 Stationnement automobile

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est à respecter pour toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m².

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. La localisation et le nombre de ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme suffisants (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure):

- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0,5 emplacement supplémentaire par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs. Ces emplacements destinés aux visiteurs devront appartenir à la copropriété.
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- cinq emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants, puis un emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants.
- 1 emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour le chargement, le déchargement, les manoeuvres et le stationnement de leurs véhicules utilitaires, de leurs clients et de leurs visiteurs.

Art. 7.2 Emplacements pour vélo

Sont à considérer comme suffisants:

- 1 emplacement par 50 m² de surface construite brute dans les logements plurifamiliaux;
- 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux;
- 1 emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives;
- 2 emplacements par arrêt de bus.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

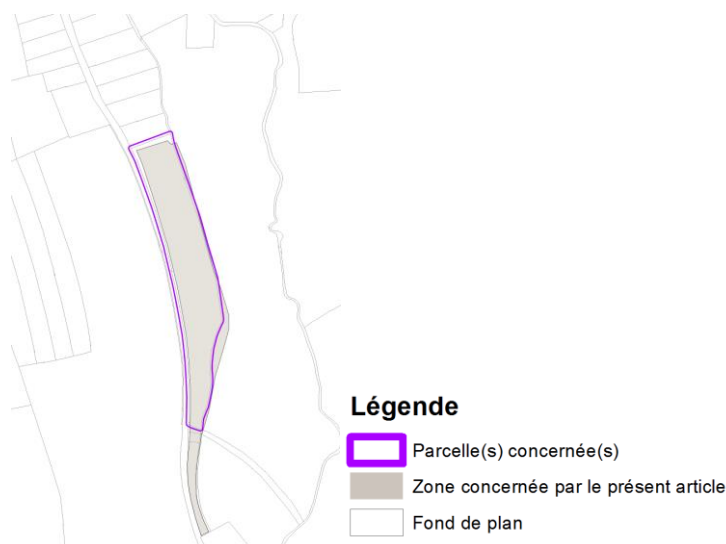
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[116_QE_Colpach_Bas.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 6 Quartier existant BEP

Prescriptions du quartier BEP à titre indicatif et non exhaustif:

<u>Type de prescription</u>	<u>Prescriptions du quartier BEP</u>			
	<u>En zone BEP-1 du PAG</u>	<u>En zone BEP-2 du PAG</u>	<u>En zone BEP-3 du PAG</u>	<u>En zone BEP-4 du PAG</u>
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	En fonction des besoins			Déterminé par la partie graphique
Type des constructions	Isolées, jumelées ou en bande			
Implantation des constructions	En fonction des besoins			Déterminé par la partie graphique
Niveaux	Max 4 niveaux pleins	Max 2 niveaux pleins	Max 1 niveau plein	Max 3 niveaux pleins
Hauteur des constructions	Max 15,00 m	Max 8,00 m	Max 4,00 m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement	En fonction des besoins	0		1 + 1 intégré
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur			

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 6.1 Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net

En zone BEP-1, BEP-2 et BEP-3 du PAG, les reculs* des constructions* sur les limites de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais ils doivent garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

En zone BEP-4 du PAG, le recul* avant des constructions principales* sur les limites est de minimum 8,00 m et de maximum 12,00 m. Les autres reculs * sont définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective.

Art. 6.2 Type de constructions*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

Art. 6.3 Implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

Art. 6.3.1 Bande de construction*

En zone BEP-1, BEP-2, BEP-3 du PAG, la bande de construction* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

En zone BEP-4 du PAG, la bande de construction* est de maximum 32,00 m.

Art. 6.3.2 Profondeur* de la construction* hors-sol et sous-sol*

En zone BEP-1, BEP-2, BEP-3 du PAG, la profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

En zone BEP-4 du PAG, la profondeur maximale de construction est de 18,00 m maximum.

Art. 6.3.3 Constructions* en deuxième position

Les constructions* en deuxième position sont autorisées si l'accès pour les services de secours est garanti.

Art. 6.3.4 Constructions* sur une même parcelle

En zone BEP-4 du PAG, les constructions principales* situées sur une même parcelle doivent respecter entre chacune d'elles une distance de minimum 8,00 m.

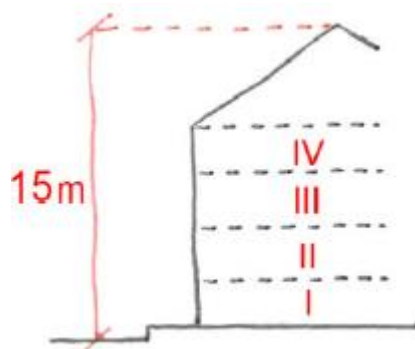
Art. 6.3.5 Longueur de façade

En zone BEP-4 du PAG, les constructions principales* destinées à l'habitation peuvent présenter une longueur de façade de 17,00 m au maximum et les constructions* destinées à accueillir des ateliers et/ou salles de classe peuvent présenter une longueur de façade de 45,00 m maximum.

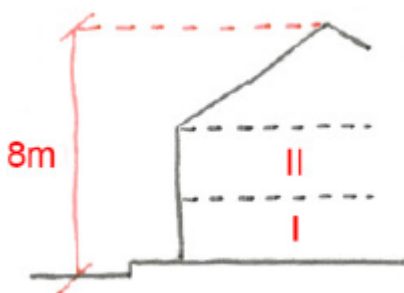
Art. 6.4 Niveaux et hauteur des constructions*

En zone BEP-1 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 15,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.

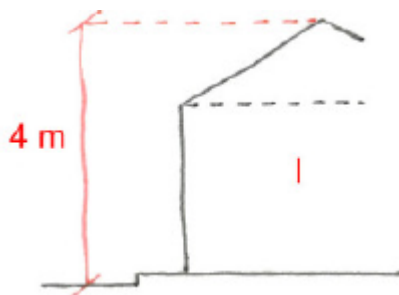
6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



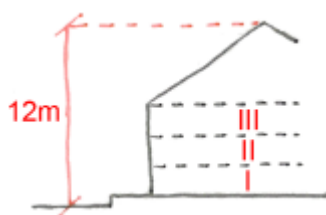
En zone BEP-2 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, soit au maximum 2 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-3 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 4,00 m au point le plus haut, soit au maximum 1 niveau plein*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-4 du PAG, la hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 m au point le plus haut, et au maximum 3 niveaux pleins*.



6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

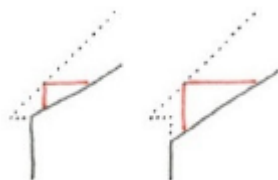
Art. 6.5 Toitures

Art. 6.5.1 Forme de toiture

La forme des toitures est laissée libre.

Art. 6.5.2 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



Art. 6.6 Nombre d'unités de logement*

En zone BEP-1 du PAG, le nombre d'unité de logement* est à définir par parcelle*, librement en fonction des besoins.

En zone BEP-2 et BEP-3 du PAG, aucun logement* n'est autorisé.

En zone BEP-4 du PAG, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 logement* + 1 logement intégré* par constructions*.

Art. 6.7 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

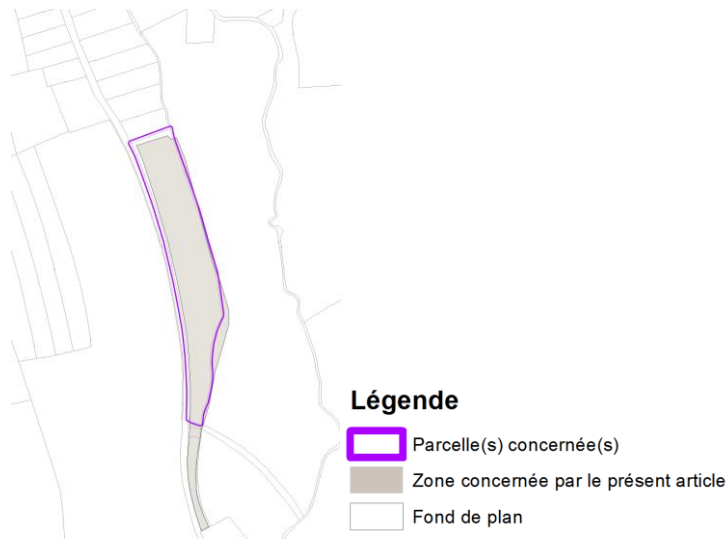
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 1 Contenu

Le présent projet d'aménagement particulier « quartiers existants » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »

Art. 2 Dispositions générales

Art. 2.1 Contexte réglementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune d'Eil par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les définitions des termes identifiés par un astérisque (*) et leur mode d'application se trouvent dans le Titre IV du présent règlement. Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartiers existants ».

Art. 2.2 Portée du présent règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes et travaux envisagés sur les fonds concernés.

Art. 10 Constructions principales* sur une même parcelle*

Art. 10.1.1 Constructions principales sur une même parcelle

Une seule construction principale* est autorisée par parcelle* en zone HAB ou MIX-V. Plusieurs constructions principales sont autorisées par parcelle en zone ECO ou MIX-r.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

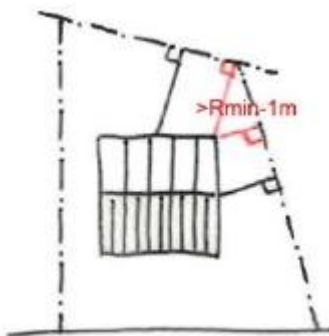
En cas de transformation d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation des constructions principales* sur une même parcelle* peut être conservée.

Art. 10.1.2 Constructions principales sur une même parcelle dans les secteurs protégés

Des constructions* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant pas au séjour prolongé de personnes*, situées sur la même parcelle* qu'une construction principale* peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé* soient remplies.

Art. 11 Recul* sur une limite oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de parcelle*, le recul* des constructions principales* est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* des constructions principales* ne peut pas être inférieur au recul* minimal de plus d'1,00 m



Art. 12 Parcelles* d'angle

Dans le cas de constructions* situées sur une parcelle* placée entre plusieurs voies publiques dont elle effectue l'intersection, les différentes marges de recul* à prendre en compte pour l'implantation de la construction* sont:

- la marge de recul* avant pour chacun des murs donnant sur les voies publiques;
- la marge de recul* latéral pour les murs donnant sur les limites de propriété touchant au moins en un point la limite longeant la voie publique;
- La marge de recul* arrière pour le mur donnant sur les limites de propriété ne touchant en aucun point la limite longeant la voirie publique.

Art. 13 Panneaux solaires photovoltaïques en toiture

Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public doivent être de couleur noire mat.

Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

Art. 14 Lotissement*

Une demande d'autorisation de lotissement* est à adresser conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une demande de lotissement* ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- les lots* créés doivent avoir une superficie de minimum 3,5 ares;
- la longueur des façades sur voie desservante* des constructions principales* doit pouvoir être d'au moins 6,50 m;
- si un lot* comporte une construction* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction* de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur;
- tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la création de lot d'une superficie inférieure à 3,50 ares dans le cadre de la revalorisation du tissu urbain existant.

Art. 15 Dispositions dérogatoires

Art. 15.1 Rénovation* d'une constructions* existante

Les constructions* et installations existantes, ne pourront subir aucun agrandissement ni aucune transformation* sans se conformer aux nouvelles prescriptions de la zone.

Dans le cas d'une rénovation* d'une construction* à conserver, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante sont maintenues. Pour les autres bâtiments, dans le cas d'une rénovation*, les prescriptions dimensionnelles de la construction* existante peuvent aussi être maintenues s'il n'y a pas de changement du mode d'affectation*.

Dans le cas d'une reconstruction*, la nouvelle construction* doit se conformer aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas d'une destruction due à un sinistre, le bourgmestre peut autoriser une construction* similaire à la construction* préexistante.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, les marges de recul* imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul* est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle* privée.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, une augmentation de la hauteur à la corniche* et de la hauteur au faîtage* de 0,30 m est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

Art. 15.2 Raisons esthétiques et de valorisation de l'espace rue

Afin d'assurer un raccordement harmonieux à une construction existante, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives à la hauteur de corniche*, à la hauteur au faîtage* et à la hauteur aux acrotères*, sous condition que cela ne génère pas de surface construite brute supplémentaire.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour la réalisation d'une toiture plate pour des dépendances contemporaines.

Uniquement en secteur protégé et dans le cas de valorisation de l'espace-rue par l'aménagement d'usoir ou de cour* qualitatifs, le bourgmestre peut accorder des dérogations relatives:

- aux reculs* des constructions principales* et des dépendances*;
- à la bande de construction*;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- à l'aménagement de parking commun.

Art. 15.3 Constructions* en second rang

Une dérogation du bourgmestre peut être autorisée en secteur protégé pour la réalisation de constructions* situées en deuxième position par rapport à la voie publique, si les constructions projetées répondent à l'ensemble des conditions suivantes:

- Elles doivent être superposées à une zone de servitude « urbanisation – alignement à respecter » indiquée dans le PAG;
- La desserte des constructions* en deuxième position doit être assurée par une voie privée située sur la même parcelle* que la construction* située en deuxième position ou détenue (entièrement ou en copropriété) par le propriétaire de la construction* située en deuxième position;
- La voie privée carrossable utilisée pour la desserte des constructions* en deuxième position doit mesurer 3,50 m de large au minimum.
- Ces constructions* ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles* adjacentes.

Art. 15.4 Terrains inconstructibles en zone urbanisée

Dans le cas où par la stricte application des dispositions dimensionnelles, des constructions* voisines ou des dimensions parcellaires rendent impropres à la construction* une parcelle* libre considérée comme place à bâtir, le bourgmestre peut, exceptionnellement et sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les reculs* des constructions* par rapport aux limites, la surface d'emprise au sol des constructions principales*, et les espaces libres des parcelles*.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS

Abri de jardin

On entend par abri de jardin une construction fermée faisant office de débarras à l'extérieur.

Acrotère (RGD 2017)

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

Avant-corps (RGD 2017)

On entend par avant-corps un élément architectural fermé 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 saillie inférieure à 1 mètre.

Bande de construction (RGD 2017)

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

Car-port (RGD 2017)

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

Changement du mode d'affectation (RBVS Type)

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.

Comble (RGD 2017)

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

Construction (RGD 2017)

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

Construction principale

On entend par construction principale toute construction accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Dépendance (RGD 2017)

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.

Étage en retrait (RGD 2017)

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

Faîte/Faîtage (RGD 2017)

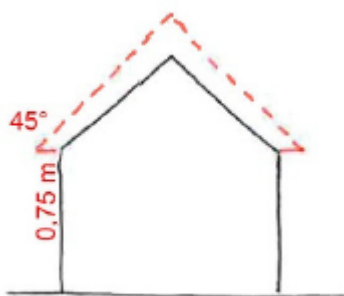
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par *faîte* ou *faîtage* 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.

Gabarit théorique

Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personnes est établi à 45° sur la ligne de corniche formant une saillie de 0,75 m.



Hauteur à la corniche (RGD 2017)

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 destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.

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 à l'acrotère (RGD 2017)

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 destinée au séjour prolongé de personnes donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Logement (RGD 2017)

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

Logement intégré (RGD 2017)

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.

Lot (RGD 2017)

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Maison bi-familiale (RGD 2017)

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

Maison en bande (RGD 2017)

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

Maison jumelée (RGD 2017)

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

Maison plurifamiliale (RGD 2017)

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

Maison unifamiliale (RGD 2017)

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.

Nombre de niveaux (RGD 2017)

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

Niveau en sous-sol (RGD 2017)

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

Niveau plein (RGD 2017)

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.

Parcelle (RGD 2017)

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes (RBVS Type)

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

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

Profondeur* de construction (RGD 2017)

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Recul (RGD 2017)

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.

Dans le présent règlement, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l'alignement de la voirie.

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 l'alignement de la voirie.

Saillie (RBVS TYPE)

Elément débordant par rapport à un autre. On distingue:

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

Surface scellée (RGD 2017)

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Terrain à bâtir net (RGD 2017)

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.

Terrain en forte pente

On entend par terrain en forte pente un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 25 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Terrasse (RGD 2017)

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

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Dans le présent règlement on entend aussi par terrasse les terrasses non accolées à un bâtiment pour des raisons topographiques dûment motivées.

Transformation d'une construction (RBVS TYPE)

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

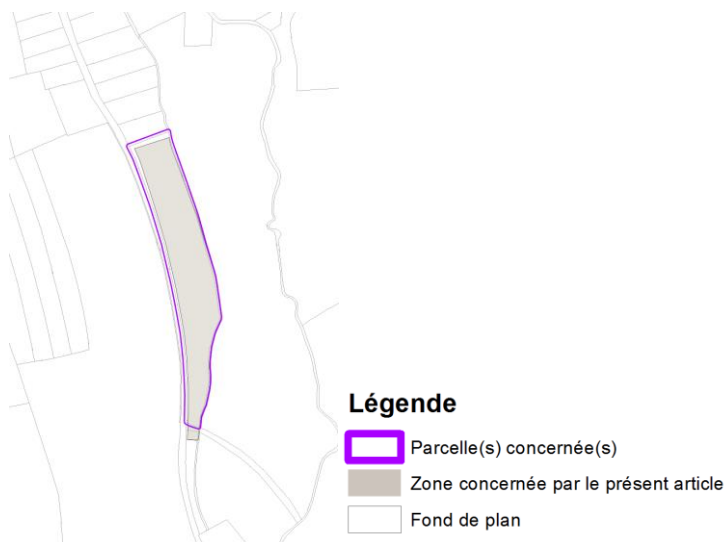
Unité d'exploitation dans une construction (RBVS TYPE)

On entend par unité d'exploitation dans une construction un ensemble de locaux non dissociables de par leur activité comprenant une ou plusieurs exploitations avec un seul exploitant ou un groupe d'exploitants qui peut être tenue de façon autonome.

Voie desservante (RGD 2017)

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

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 :

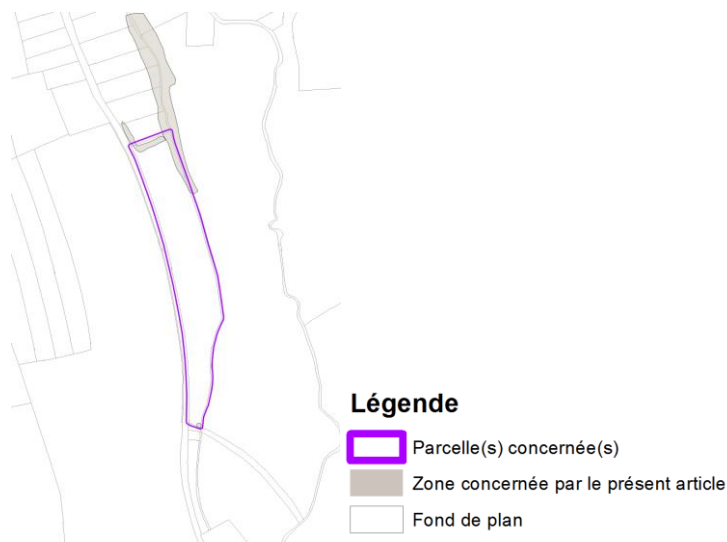
Service des sites et monuments nationaux

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.



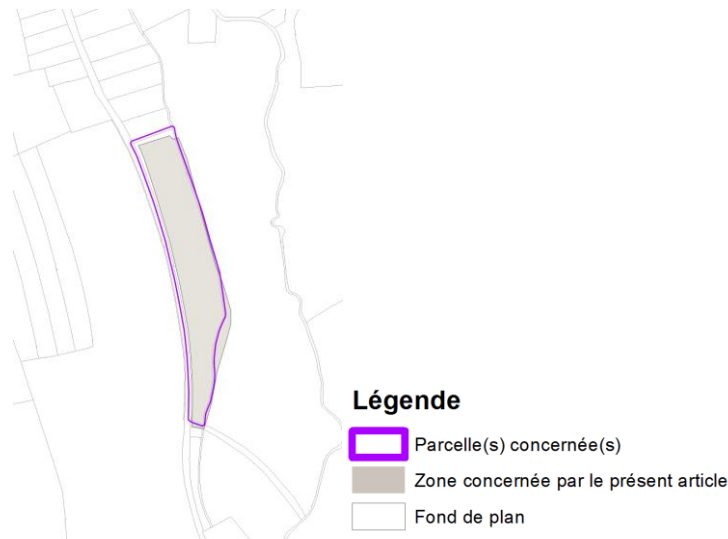
Art. 21 Mesures engendrées par la loi du 18 Juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Art. 21.1 Les biotopes protégés (à titre indicatif et non exhaustif)

Est indiquée dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, une partie des biotopes et habitats protégés par la loi du 18 juillet 2018 (article 17) concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les spécifications de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles doivent être respectées. Ainsi, la réduction, la détérioration ou la destruction de ces biotopes et habitats est en principe interdite.

Dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, en cas d'une réduction, détérioration ou destruction de biotope ou habitat protégé, indiqué ou non sur la partie graphique, les mesures de compensation doivent être mises en oeuvre conformément aux déclarations de l'évaluation environnementale stratégique (EES) ou coordonnées avec des spécialistes de la protection des espèces agréés par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

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



Art. 21 Mesures engendrées par la loi du 18 Juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Art. 21.2 Habitats d'espèces protégées: zones soumises aux dispositions de l'Art. 17 (à titre indicatif et non exhaustif)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 17 « Interdiction de destruction d'habitats et de biotopes » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles indique notamment que des mesures de compensations environnementales sont nécessaires en cas de destruction, de réduction ou de détérioration de biotopes protégés, d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable.

Art. 21.3 Habitats essentiels: zones soumises aux dispositions de l'Art. 21 (à titre indicatif et non exhaustif)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 « Dispositions visant les espèces animales protégées particulièrement » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 définissent les zones dont une urbanisation résulte, selon toute probabilité, en une infraction aux dispositions de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (espèces animales intégralement protégées).

Afin d'éviter des infractions aux dispositions de l'article 21 de la prédite loi, des mesures « CEF » adaptées aux besoins des espèces concernées doivent être réalisées.

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

Sont considérées comme mesures « CEF » (Continuous Ecological Functionality), des « mesures assurant la permanence de la fonctionnalité écologique d'un site de reproduction/d'une aire de repos dans le cadre de projets/d'activités susceptibles d'avoir un impact sur ces sites/aires doivent être des mesures d'atténuation, c'est-à-dire des mesures minimisant ou même annulant l'impact négatif; elles peuvent néanmoins comporter des mesures d'amélioration ou de gestion active d'un site de reproduction/d'une aire de repos donné(e) de manière qu'il ne subisse à aucun moment de réduction ou de perte de sa fonctionnalité écologique. Une expertise, concernant la présence dans les arbres et dans les constructions d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées (en particulier les chauves-souris et les oiseaux), est à faire réaliser avant toute exploitation de la surface et avant le démarrage de travaux de défrichage et de démolition. Avant leur destruction, les habitats existants doivent préalablement être compensés à proximité pour y accueillir la faune de l'habitat détruit. Le respect des périodes de reproduction et/ou de nidification doit être pris en compte lors de la destruction et de la compensation d'un habitat.

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.